



İmar Hakkı Transferi ve Başlıca Uygulama Alanları İle Türkiye’de İmar Hakkı Transferi Uygulama Olanaklarının Değerlendirilmesi

Veli BÖKE

Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı, Ankara Üniversitesi, Ankara, Turkey, tel no:0 312 600 0160

Harun TANRIVERMİŞ

Prof. Dr., Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı, Ankara Üniversitesi, Ankara, Turkey, tel no:0 312 600 0160

Öz

Gerek kentsel koruma ve yenileme alanlarında, gerek imar hakkı kısıtlı parseller, gerekse diğer koruma alanları, askeri yasak ve güvenlik bölgeleri ile imar hakkı verilmeyecek doğa koruma ve tarım alanlarında maliklerin hak kayıplarının telafi edilmesi açısından imar hakkı transferi (İHT) ve kullanım olanakları bu çalışmada teorik esaslar ve uygulama yönlerinden ele alınmış ve Türkiye’de İHT programının geliştirilmesi ve uygulanması olanakları değerlendirilmiştir. Bu çalışmada kapsamlı literatür ve seçilmiş ülkelerdeki uygulama örneklerinin analizine dayalı olarak çalışmada ülke koşullarına uygun İHT’nin ana hatları ortaya konulmuştur.

Anahtar Kelimeler: İmar hakkı, imar hakkı transferi, alan koruma uygulamaları, taşınmaz değerlendirme, imar hakkı bankacılığı ve yetkili kurumlar

JEL Sınıflandırması: O18, O21, P26

Transfer of Development Rights and Major Implementation Areas and an Assessment of Application Possibilities in Turkey

Abstract

In the area of urban protection and renewal, transfer of construction right (İHT) and possibilities of use in terms of compensating the rights losses of the owners in nature conservation and agriculture areas that will not be given the right of zoning with other protected areas, military prohibitions and security zones, Principles and application aspects of the program and the possibilities of development and implementation of the ITR program in Turkey have been evaluated. In this study, the outline of the IPR in accordance with the conditions of the country has been put forward in working on the basis of the analysis of the comprehensive literature and practice examples in selected countries.

Keywords: Development rights, transfer of development rights, area conservation practices, real estate valuation, development rights banking and competent institutions

JEL classification: O18, 021, P26

Giriş

Her ülkenin hukuk sistemi taşınmaz mülkiyetinin kapsamı ve sınırlarını düzenlemiş, mülkiyet hakkına kamu ve özel hukuk alanlarına ilişkin kanunlarla yapılabilecek sınırlamanın kapsamını da tanımlanmıştır. Mülkiyet hakkı çok geniş bir kavram olup, taşınmaz, taşınır ve fikri mülkiyet hakları bunların yaygın olarak bilinenleri ve uygulama açısından en önemli olanlarıdır. Taşınmaz mülkiyetinin dikey ve yatay kapsamına olası kısıtlama veya sınırlama uygulamaları, taşınmaz üzerinde inşai hakkın tesisi ve hatta taşınmazdan kadastro parseli olarak yararlanma olanaklarını bile kısıtlayabilmektedir. Taşınmazın imar parseline dönüştürülmesi veya imar hakkı (development right); boş bir parsel ya da mevcut binada, kat mülkiyeti kanunu, imar kanunu, imar planı veya imar yönetmelikleri ile izin verilen yapılaşma ve fiziki geliştirme ile bu işlemlerin yasalarla belirlenmiş sonuçlarının doğurduğu hakların tamamı olarak görülebilir.

Birçok ülkede kadastro parselinin mülkiyeti ile imar hakkı ayrıştırılmakta ve hatta devletin her kadastro parselinin malikine imar hakkı vermek zorunda olmadığı bilinmektedir (Lawrence, 1998; Lee, 1998; Colas, 1999; Walls and McConneell, 2007; Aken vd., 2008). Diğer bir ifade ile bir yerleşim yerindeki bütün parsellere imar hakkının verilmesi zorunluluğunun olmadığı; malik, yatırımcı, finansal kurumlar ve diğer paydaşlarca bilinmektedir. Ancak planlama adasına giren parsellerin toplam alanından zaiyat (düzenleme ortaklık payı) düşüldükten sonra, ayrıca 3194 sayılı İmar Kanununda açıkça düzenlenmemiş olan kamu tesisleri payının ayrıldığı, kamu tesisleri için ayrılan alanın mevzuatta tanımlanan süresi içinde kamulaştırılarak söz konusu parsellerin hissedarlarına bedellerinin ödenmediği, genellikle hisseli olan bu parsellerin maliklerinin hisselerini yerel piyasada geçerli emsal taşınmaz değerleri üzerinden satamadığı ve parsellerin benzerleri gibi imar hakkına sahip olmamaları nedeniyle 2012 yılından sonraki dönemde hissedarların kamulaştırmaz el atma ve tazminat davası açma eğilimine girdikleri gözlenmektedir (Tanrivermiş, 2016). 3194 sayılı İmar Kanununa göre oluşan imar kısıtlı parseller, kentsel koruma alanları, diğer sit alanları, özel çevre koruma alanları, askeri yasak ve güvenlik bölgeleri, su havzaları koruma bölgeleri, kıyılar ile mutlak tarım arazilerinin imar veya inşai hakkının kısıtlanması nedeni ile söz konusu parsellerin malikleri tarafından açılan el atma tazminatına ilişkin davaların kabul edildiği ve tazminata hükmedildiği dikkati çekmektedir.

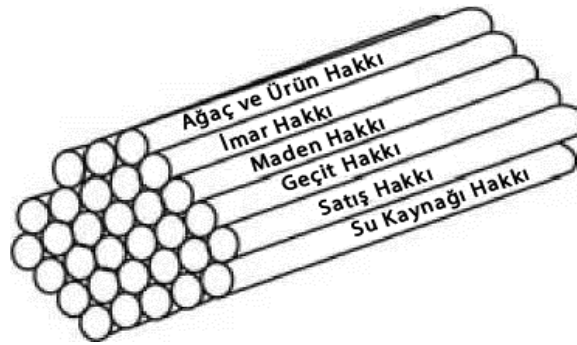
Doğal, tarihsel ve kültürel koruma alanlarındaki yapılaşma koşullarının; alanın çevresel, sosyal ve ekonomik özelliklerine bağlı olarak planlama otoritesi ve koruma kurulu kararları ile düzenlendiği bilinmektedir. Doktrinde ve birçok ülke uygulamasında arazinin imar hakkı ile mülkiyet hakkının ayrıştırılması ve bu yolla özel mülkiyete konu olan ve ulusal mirasın bir parçası olması nedeni ile korunması gereken taşınmazın etkin biçimde ve piyasaya dayalı araçlarla korunması zorunlu olabilmektedir. Planlama çalışmaları ve imar hakkı verilmesi, toplumun genel yararı ve planlamanın temel ilkelerine uygunluğa bağlıdır (Keleş ve Mengi, 2014). Gerek kentsel koruma ve yenileme alanlarında, gerek imar hakkı kısıtlı parseller, gerekse diğer koruma alanları, askeri yasak ve güvenlik bölgeleri ile imar hakkı verilmeyecek doğa koruma ve tarım alanlarında maliklerin hak kayıplarının telafi edilmesi açısından imar hakkı transferi (İHT) ve kullanım olanakları bu çalışmada teorik esaslar ve uygulama yönlerinden ele alınmış ve Türkiye’de İHT programının geliştirilmesi ve uygulanması olanakları değerlendirilmiştir. Bu çalışmada kapsamlı literatür ve seçilmiş ülkelerdeki uygulama örneklerinin analizine dayalı olarak çalışmada ülke koşullarına uygun İHT’nin ana hatları ortaya konulmuştur.

Mülkiyet ve İmar Hakkının Kapsamı ve Ayrıştırılması

Mülkiyet Hakkı ve İmar Hakkı Kavramları

Mülkiyet hakkı, kişisel hakların oluşturduğu paketin içinde yer alan önemli ekonomik haklardan biridir. Bir taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkı, yerin altındaki madenleri, yer altı ve yer üstü kaynakları, yeryüzünü saran hava tabakası, arazi üzerinde tarım yapma hakkı da olmak üzere, genel haklar demetinde yer almaktadır (Şekil 1). Ancak kişi bu hakları kullanırken tamamen bağımsız ve serbest değildir. Devlet bu hakları kamu yararı veya daha genel olarak toplum yararı gerekçesi ile kısıtlayabilmektedir. Bu tür kısıtlamanın en iyi örneklerinden biri, planlama ve bölgeleme düzenlemeleridir (Lawrence, 1998).

Türk Medeni Kanunu (TMK)’nda mülkiyet hakkının tanımı yer almamakla birlikte kanun koyucu TMK m. 683’de mülkiyet hakkının içeriğini belirtmiştir. TMK’nun 683’üncü maddesinde belirtildiği üzere “Bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir”. TMK’nun 683’üncü maddesi hükmü ile TMK’nun eşya hukukuna ilişkin hükümlerinin birlikte ele alınması sonucu mülkiyet şu şekilde tanımlanabilir: Mülkiyet sahibine eşya üzerinde en geniş, en kapsamlı ve en mutlak yetki sağlayan bir ayni haktır (Oğuzman vd., 2013). Bir taşınmazın mülkiyet hakkının içerisinde; taşınmazın içerdiği tüm mineraller, madenler, ağaçlar, yer altı ve yer üstü su kaynakları dahil olduğu gibi (Renard, 2007), taşınmaz üzerinde tarımsal faaliyette bulunma ve hava hakkı gibi çok yaygın olan haklar da bulunmaktadır (Şekil 1) (Lawrence 1998).



Şekil1: Mülkiyet hakları demeti (Doug Woodruff’tan Aktaran Nelson vd. 2013)

Taşınmaz mülkiyet hakkı, taşınmazın yerin altında kalan bütün içeriği (örneğin, madenler), üstündeki hava ve taşınmazda bulunan bütün diğer kaynakları kapsar (Aken vd., 2008). TMK’nun 718’inci maddesine göre taşınmaz mülkiyetinin kapsamına nelerin gireceği; “Arazi üzerindeki mülkiyet, kullanılmasında yarar olduğu ölçüde, üstündeki hava ve altındaki arz katmanlarını kapsar. Bu mülkiyetin kapsamına, yasal sınırlamalar saklı kalmak üzere yapılar, bitkiler ve kaynaklar da girer” hükmü ile tanımlanmıştır. Taşınmaz sayılan bağımsız ve sürekli haklar üzerindeki mülkiyet hakkının kapsamı, yüklü taşınmazın tapu kütüğündeki

sahifesine irtifak hakkı olarak yapılmış tescile tabidir. Kat mülkiyetine tabi bağımsız bölümler ise Kat Mülkiyet Kanunu'ndaki hükümlere tabi olmaktadır (Oğuzman vd., 2013).

Malik aynı zamanda, taşınmaz kullanım kuralları uyarınca, taşınmaz ile ilgili bölgeleme düzenlemeleri ve imar planlarının izin verdiği bütün imar haklarının da sahibidir (Aken vd., 2008). İmar kuralları, özellikle konut alanlarına ilişkin imar yoğunluğu ile yapı nizamının sınırlarını belirler. Bu sınırlar genellikle, belirli taban alanı veya imar yoğunluğuna karşılık gelen, bağımsız bölüm sayısı üzerinden tespit edilir. Örneğin, bir dekar tarım arazisinde kullanılan imar hakkına karşılık, bir bağımsız bölüm imar hakkı tahsis edilebilir (Walls ve McConnell, 2007).

İmar hakları; parselin mevcut kullanımı ile yürürlükte olan mevzuatın imkan verdiği ölçüde muhtemel kullanım biçimleri arasındaki farklılık olarak tanımlanabilir (Colas, 1999). Bu hak, genellikle mülk sahibinin taşınmazı üzerinde yapı yapmasına yasal olarak izin verilen imkanlarla sınırlıdır. İmar hakkı, taşınmaz mülkiyet hakkının basit olarak değerini etkileyen ve onun içinde yer alan bir haktır. Bu hakkın, taşınmazın benzeri veya emsali ile aynı içerik, nitelik ve nicelikte olması temel kuraldır (Lee 1998). Esasen imar hakkının verilmesinin; açıklık, genellik, üst ölçekli planlara uygunluk, esneklik, geniş kapsamlılık, bilimsellik ve uzun vadeli olma gibi yerel planların yapılması ve uygulanması sırasında dikkate alınması gereken temel ilkelerin bir gereği olduğu ifade edilebilir.

İmar hakkı; kullanma, satma (tasarruf etme) ve takas etme hakkı gibi genel mülkiyet hakkı paketinin bir parçasıdır (Tavares, 2003). Bununla birlikte bu hak, genel mülkiyet hakkı paketinden ayrılarak (Anonymous, 2001), bağımsız biçimde alım-satıma konu olabilmekte (Lee, 1998) ve hatta İHT yoluyla imar hakkı menkul değere de dönüştürülmüş olmaktadır. Bu bakımdan imar hakkı, taşınmaz mülkiyetinden ayrı bir hak olup, bu hak, özel mülkiyetin (örneğin, konut veya ticari imar hakkı çok düşük olan parselin) bütününden ayrılabilir (Carmichael, 1974). Örnek olarak su, ağaç ve maden hakkının mülkiyet hakkından ayrılması verilebilir (Tavares, 2003). Bunlar bir parselden diğerine aktarılabilir ve bir ekonomik değer haline dönüştürülebilir (Aken vd., 2008, Lawrence, 1998). Bu çerçevede değerlendirme çalışmalarında aynı haklar grubu içinde mülkiyet hakkı ve sınırlı aynı hakların değerleri birbirinden ayrılmakta ve bu işleme özellikle kentsel dönüşüm ve yenileme çalışmalarında gereksinim olmaktadır (Tanrivermiş, 2016)

İmar hakkı, alıcı ve satıcı arasında bir bedel karşılığında el değiştirebilir; ancak, bu alım-satım taşınmazın mülkiyetini (kuru mülkiyeti) kapsamaz (Lawrence, 1998). Diğer bir ifade ile taşınmazın imar hakkı ayrılıp başka bir mülk sahibine satıldığında, taşınmazın (çıplak) mülkiyeti el değiştirmez (Ward, 2013). Malik, imar haklarını sattığı zamanda, taşınmazı üzerinde tarımsal faaliyet yapma ve taşınmazının üzerinde yararlanmaya ilişkin diğer haklarını kullanmaya devam eder (Colas, 1999). Diğer bir ifade ile İHT programlarında gönderen bölgedeki taşınmazın maliki sadece imar veya inşai haktan mahrum kalmakta veya malik inşai hakkını yitirmiş olmakta, birçok ülkede taşınmazın adeta çıplak mülkiyeti eski malikinde kalmakta ve inşai hakkı aktarılan parselde gelecekte hiçbir şekilde imar hakkının verilmesi mümkün olamamaktadır.

İmar Haklarının Aktarımı – Transferi (İHT) Kavramının Kapsamı

Basit olarak İHT; daha fazla imar yoğunluğu için imar haklarının tümünün veya bir kısmının kullanılması, bir İHT için yapılan değişimde bir parselin kullanımı, başka bir taşınmaz üzerinde kullanılması veya taşınmazın diğer bir bölümünde kullanılmasının oluşturduğu sonuçtur (Meck, 2002). İHT programlarında, imara açılmayan ya da daha düşük imar hakkı olan yerleşim yerlerindeki alanları korumak isteyen yerel yönetimler veya merkezi idarece nakit para ödmeden alan koruma çalışması yapılabilmektedir.

İHT kavramı, bir taşınmazın üzerindeki haklardan imar hakkının ayrılması, bölünmesi ve taşınmaz mülkiyetinin değerlendirilmesi anlamına gelmektedir (Lee 1998). Profesör James Nicholas İHT'yi, imar hakları kaybolan mülk sahiplerine ödenen bir nevi tazminat olarak tanımlamıştır (Colas, 1999). İHT, sınırlı bir imar gelişiminden ziyade; imar açısından daha uygun alanlarda, daha yoğun imar hakkı kullanılarak planlama imkânı tanıyan bir uygulama aracıdır. İHT, bölgelerin kapsamlı imar düzenlemelerinde, hangi alanların imar haklarını aktarmak için uygun olabileceğini ve imar yoğunluğu artışının daha uygun nasıl yapılabileceğini tanımlar (Aken vd., 2008).

Aktarılabilen imar hakları, mülkiyet kullanım hakları olarak görülebilir. Bu haklar, bir programda gönderen bölge olarak planlanan parselden (gönderen parsel) ayrılabilen ve bir planla daha büyük imar yoğunluğu elde etmek için, alan bölge olarak planlanan diğer mülke (alan parsel) aktarılabilen (transfer edilebilen) mülkiyet kullanım haklarını içerir (Danner, 1997). İHT’de imar hakları, korunması gerektiğine karar verilen bir ada veya bölgeden (gönderen bölge) ayrılır (Walls ve McConnell, 2007) ve ayrılan bu haklar, ilave imar yoğunluğuna izin verilmiş başka bir adaya (alan bölgeye) transfer edilir (Johnston ve Madison, 1997). Özetle İHT, planlama yetkisi olan idarelerce gelişme bölgesi olarak belirlenen yerlere imar hakkının aktarılmasına imkan veren (Pruetz ve Pruetz, 2007) alan kullanımı, planlama ve hatta değerlendirme aracı olarak tanımlanabilir.

İHT, korunması gereken imar alanları için oluşturulan, bölgenin büyüme ve imar politikalarının uygulanmasına yardımcı olan ve piyasa tabanlı bir uygulama aracıdır (McConnell vd. 2007, Aken vd. 2008). Bu araç; maliklere, mülkiyet haklarının alım-satımına gerek kalmadan, sadece imar haklarını alma ve satma hakkı verir (Panayotou, 1994). İHT’yi basit olarak; idari yönetimler çevresel yönden duyarlı alanlar, tarihi alan veya yapıların bulunduğu mülkteki kullanılmayan imar hakkına karşılık olarak malikine tazminat benzeri bir ödeme yapılması olarak tanımlanabilir (Anonymous, 2015c). İmar yönünden kısıtlı alanın malikleri; İHT uygulaması ile uğradığı zararı telafi edebilecek tazminatı almış olur (Costonis, 1973).

İHT bir bölgede bazı taşınmaz sahiplerine, taşınmaz mülkiyet hakkından imar hakkını ayırarak, bu imar haklarını başkalarına satma imkanı sağlar. İmar hakları alıcıları, bir parselin önceki imar hakkından daha yüksek bir imar yoğunluğu elde ederek, bu hakkı başka bir parsel üzerinde yapılaşma yoluyla kullanmak isteyen imar yatırımcılarıdır (McConnell vd., 2007).

İHT; imar yoğunluğu düşük olan parseldeki imar hakkının satışı ile ikinci bir parselde daha fazla imar yoğunluğuna imkan tanınmaktadır (Johnston ve Madison, 1997). Netice olarak İHT uygulandığında, öncekinden daha küçük zemin alanlı bir yerde, daha fazla sayıda birim konut üretilebilecektir (McConnell vd., 2007). Bu açıdan İHT sistemi “taşınmaz mülkiyetinin imar ayağı” anlamına da gelir. Ayrıca, imar mülkiyetinin bir parçasının diğer bir yere aktarılmasına izin verir. Mülkiyetin bir parçasında zaten düşük olan imar potansiyelinin (Taintor, 2001) satıldığı yere gönderen bölge; bu aktarılan imar hakkının ise tamamının ya da bir parçasının kullanılması için oluşturulan yere de alan bölge denir (Yaro vd., 1998). Gönderen bölgedeki imar hakkı, genellikle ya çok azdır ya da adeta gelecek için ümit vermeyen bir tarzda dondurulmuştur (Yaro vd., 1998).

İHT kapsamında yapılan işlemler ile tarım alanları, ormanlar ve doğal alanlarda bulunan özel mülklerin imar hakları (“gönderen bölge” olarak tanımlanmakta), ilave (bonus) imar hakkı verilerek yerleşim yapılabilen alanlara (“alan bölge” olarak tanımlanmakta) aktarılabılır (Aken vd., 2008). Alan bölgedeki imar yatırımcıları, izin verileden daha fazla yoğunlukta ya da yükseklikte imar için tanınan hakkı yatırım için satın alma kararı vermekte ve yatırım yapmaktadırlar (Danner, 1997). Bu satış işlemi, imar haklarını satan (gönderen) bölge mülk sahiplerinin kullanmaktan vazgeçtikleri imar haklarına karşılık bir nevi tazminat anlamına gelmektedir. İmar hakları, gönderen bölgedeki taşınmazdan ayrılmasından sonra gönderen bölgedeki taşınmaz üzerinde bir nevi koruma amaçlı irtifak hakkı kurulur (Aken vd., 2008).

Koruma amaçlı irtifak hakkı uygulamasında, doğal yönden korunması gereken taşınmazın maliki, mülkiyet hakkından doğan bazı yetkilerini, irtifak hakkını kazanan hak sahibine (merkezi veya yerel idareye) devretmekte veya onun lehine kullanmaktan vazgeçmektedir (Duane, 2006). Arazi koruma amaçlı irtifak hakkı ise, arazi maliki ile ilgili kamu idaresi arasında, malikin arazi üzerindeki mülkiyet hakkından doğan kullanma haklarının arazinin koruma yönünden sahip olduğu nitelikleri ve değerini muhafaza etmek için sınırlandırmasını öngören bir sözleşmedir (Anonymous, 2004). İlk defa 19. yüzyılın sonlarında daha çok kültürel ve doğal varlıklarının korunması için başvuru koruma irtifakı uygulaması, son yıllarda verimli tarım arazisinin amaç dışı kullanımının önlenmesi ve korunmasında başvuru önemli bir araçtır (Gustanski ve Squires, 2000). Esasen İHT programları gönderen bölgedeki taşınmaz bakımından koruma irtifakı uygulamasına örnek teşkil etmektedir. Bu çerçevede koruma amaçlı irtifak hakkının, TMK’nda tanımlanan irtifak haklarına benzeyen yönleri yanında farklı yönlerinin de olduğu ve mevzuatta açıkça sayılmamakla birlikte manzara irtifakı gibi koruma irtifakının da açıkça düzenlenmesine gereksinim olduğu açıktır.

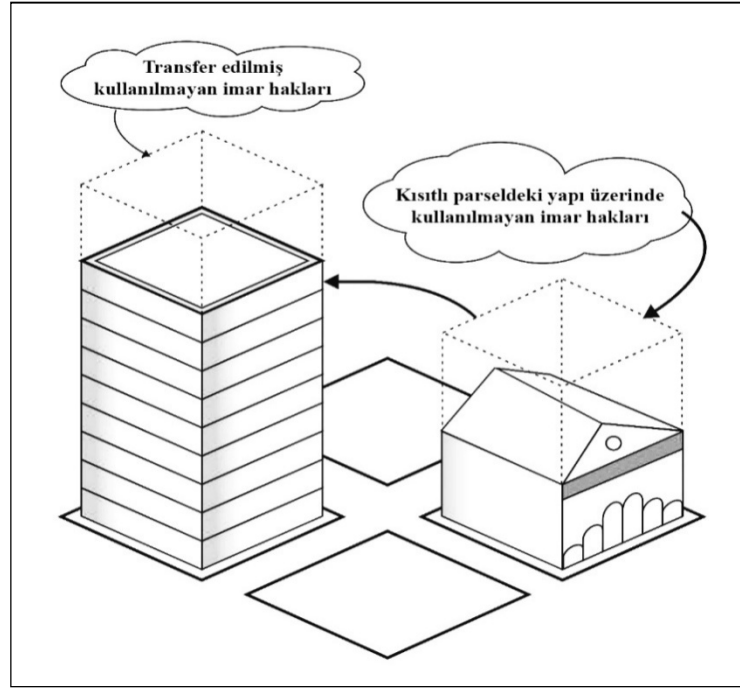
Aktarılabilen imar potansiyeli, taban alanı kat sayısı (TAKS), katlar alanı katsayısı (KAKS) veya inşa edilecek konut sayısı gibi ölçütlerden herhangi biri kullanılarak ölçülebilir. İHT sistemleri gerçekleştirildiğinde, gönderen bölgede, imar potansiyelinin aktarımı, o alanın gelecekteki kullanımı için bazı yasal sınırlamalar gerektirir. Alan bölgede ise, İHT işleminin bir sonucu olarak parselin TAKS, KAKS veya inşa edilecek bağımsız bölüm adedinde artış yapılmasına izin verilmekte (Yaro vd. 1998) ve hatta bu biçimde işlem yapılması zorunluluğu doğmaktadır.

Gönderen bölgedeki taşınmazların mevcut veya olası imar haklarının tamamı transfer edilebileceği gibi, bir kısmı da taşınabilir (Mundy ve Lane, 2011). Diğer bir ifade ile kısmi imar hakkı transferi de mümkün olmaktadır. Teorik olarak malik, bir imar parselinin yasal kullanım haklarının etkili biçimde engellendiği olağanüstü bir durumda dahi sorun yaşamaz. Çünkü malik, mülkiyet hakkından hiçbir şey kaybetmemiştir. Ancak, nadiren taşınmaz mülkiyetinin bir bölümü imar ve alan kullanım hakkı için bir parselden diğer bir parselde aktarılabılır (Meck, 2002).

İHT, korunması gereken imar alanları için oluşturulmuş özel piyasa düzenlemelerine dayanır. İHT ile bir bölgedeki bazı taşınmaz maliklerine, taşınmaz mülkiyetinden, taşınmazın imar hakkı mülkiyetini ayırma ve bu imar haklarını başkalarına satma yetkisi tanınmıştır (McConnell vd., 2007). Ancak iyi tanımlanan İHT programları, taşınmaz mülkiyetini alma ve “ele geçirme/satın alma” teriminden farklı bir kavramdır. Eğer bir İHT işleminde, bir taşınmazın imar hakkı, geleneksel kazanılmış hakları tamamen ortadan kaldırıyorsa, bu durumda İHT’nden söz edilemeyecek, taşınmazın tüm mülkiyetinin satın alınması gerekecektir. Tersi durumda taşınmazın tüm veya bir kısım imar hakkı mülkiyet hakkından ayrılabilir ve başka alana aktarılabiliyorsa, bu durumda taşınmazın tüm mülkiyetinin satın alınması gerekliliğinden bahsedilemez (Lee, 1998).

İHT, aynı zamanda İmar Kredilerinin Transferi (Transfer of Development Credits-TDC) ve Transfer Edilebilen İmar Birimleri (Transferable Development Units-TDU) kavramları ile de ifade edilmektedir (Anonymous, 2006a). TDC ilk olarak 1970’li yıllarda ABD’nin New Jersey Eyaleti’nde kullanılmış olup, basit anlatımla bu kavram, birbirine sınır olmayan ayrı alanların toplulaştırılması anlamına gelmektedir (Nelson vd. 2013). Bazı programlarda İHT yerine, Konut İmar Yoğunluğunun Transferi (Residential Density Transfer-RDT) olarak adlandırılacak bir kavram kullanılmıştır (Anonymous, 2010d). Buna ilave olarak “Planlanmış İmar Birimleri (Planned Unit Development-PUD)”, konut ve konut dışı kullanımların çeşitlerinin bir sitede toplanarak planlanmasını öngören bir düzenleme de İHT kapsamında uygulanmaktadır (Anonymous, 2004).

İHT, kamu yararı için bazı taşınmazların korunmasına hizmet etmesi açısından, büyümenin “ekonomik lokomotif” olduğu gibi alan korumanın aracıdır. Ekonomik yönden önem taşıyan tarım ve orman alanları, çevresel duyarlı alanlar ve açık alanlar gibi yerlerin kamu yararına korunması (Panayotou, 1994), söz konusu araç ile etkin biçimde sağlanmakta ve korunan taşınmazların malikleri hak kaybına uğratılmamaktadır. İHT aynı zamanda, tarihi alan ve yapıların korunması ve konut gereksinimini karşılama gibi bazı kamusal amaçlar için de uygulanır (Aken vd., 2008). Böylece kısıtlı parselin malikinin kullanamadığı yapı hakkı başka parselde veya bölgeye aktararak malikin mağdur olmasının önüne geçilmektedir (Şekil 2). Hatta kısıtlı parsel malikinin mağdur olmasını önlemenin ötesinde İHT programına katılımı teşvik etmek için adeta imar bonusu olarak tanımlanan ilave hak veya değer verilerek programa katılan maliklere avantaj sağlanmaktadır. Bu çerçevede imar hakkı; bir birim taşınmaz (örneğin, 1.000 m² arazi) üzerinde inşa edilmesine izin verilen toplam bağımsız birim (konut ünitesi) sayısına eşdeğer olur (Anonymous, 2006b). Konut ve diğer kullanım biçimleri için ne kadar büyüklükte (örneğin, 1.000 m² gibi) inşaat yapma hakkının olduğunun tespiti ile imar hakkının miktarı ortaya konulur (Anonymous 2007).



Şekil 2: Kullanılmayan imar hakkının komşu parselde aktarımı (Anonymous 2012)

İHT'nin Niteliği ve Temel Özellikleri

İHT'nin Niteliği ve Uygulamaları

Alan kullanım planlaması tekniği (Harman ve Choy, 2011) olarak İHT; imar hakkının bir alandan daha uygun başka bir alana aktarılması aracıdır. İHT programında; bölgeleme sınıfları, hisse birleştirmesi, birbirine bitişik ve bitişik olmayan mülkler arasında farklı aktarım şekilleri de dahil birçok araç kullanılır. Bu program; önceden belirlenen gönderen bölgedeki parsellerden imar haklarının, idare tarafından belirlenen coğrafi sınırlar içinde alan bölge olarak düzenlenen yerdeki farklı mülk sahipliğinde birbirine bitişik olmayan alanlara aktarılmasıdır (Yaro vd., 1998).

“Gönderen bölgeler”, yerleşim yerinde kalıcı korumanın değeri olarak tanımladığı alanlardır. “Alan bölgeler” ise, yerleşim yerinin ilave imarın verildiği bir yer olabilmesine karar verdiği alanlardır. Koruma ve imar için oluşturulan her iki alanda da İHT, imarı sınırlama yerine başka yere göndermeye (aktarmaya) dayanan bir planlama politikasına dayanır. Böylece imara izin verilmesi ve hatta teşvik edilmesi gereken alanlar oluşturulur (Kaplowitz vd., 2008).

İHT yeni bir alan uygulama tekniği olması nedeni ile geleneksel planlama ve mülkiyet hakkı anlayışından ayrılır (Chavooshian ve Norman, 1975). Transfer edilebilen imar hakları, bazı hakların mülkiyet haklarından ayrılabilmesi, bir parselin tamamı veya bir kısmından alınarak başka bir araziye taşınabileceğine ilişkin olarak iyi bilinen bir modeldir (Buitelaar ve Needham, 2007).

Malikin mülkiyet haklarını elinden almadan taşınmazın imarın getirdiği bazı kısıtlılıklardan korumanın yolu, aktarılabilen imar hakları ile aktarım sistemini kurmak olacaktır. İHT, özel mülk parselindeki imar haklarına ait mülkiyetin, parselin mülkiyetinden ayrılabilmesine izin verir. Bu haklar sonra, bu mülkten, başka bir yerdeki diğer bir mülke transfer edilebilir. Parselin imar hakları transfer edilerek, koruma irtifakı ya da taşınmazın üzerine kısıtlayıcı bir sözleşme veya irtifakların tesisi ile söz konusu taşınmazın imar hakkı kısıtlanmış olur (Walls ve McConnell, 2007).

İHT programları, mülkiyet haklarından ayrılabilen bir “imar hakkı” meydana getirebilmesi yönü ile diğer alan koruma araçlarından farklılaşır. İHT'ler, imar haklarının el değiştirilmesi yoluyla piyasa oluşturdukları için (Barrows ve Prenguber, 1975), ticari hava ve su programlarına benzerlik gösterir. Kentlerde hava kalitesi

yönetiminde pazarlanabilir kirletici izinleri uygulaması ile bir kentte üretim tesislerinin kirletme düzeyleri ve kirletme standartları belirlenmekte, standardın üzerinde kirleten işletmelere kirletme izin belgesi, ücreti karşılığında satılmakta, işletmeler kirletme düzeylerini standardın altına çeken yatırımları yapmaları halinde, ellerinde ekonomik değer taşıyan izin belgelerini satma hakkına sahip olmakta ve kent yönetimi yeni kirletici işletmelere kuruluş izni vermediği için yeni kurulacak işletmelerin daha önce kirletme izinleri almış işletmelerden bu hakkı satın alması gerekmekte ve bu yolla izin belgelerinin ikincil piyasada el değiştirmesinin mümkün olmaktadır. ABD’de emisyon ve atık düzeyi için verilen bu haklardan farklı olarak İHT programında maliklere gelecekteki imar haklarının aktarımı imkanı sunulmaktadır (Fulton vd., 2004).

İHT sistemi, birçok ülkede –Türkiye hariç- başarılı biçimde uygulanmaktadır. Özellikle Amerika’da ve Avrupa’nın birçok ülkesinde uygulanan modelin amacı, kent içinde ve çevresinde, tarım ve yeşil alanları korumaktır. Sistem, malikin kendi isteği ile mülkiyet üzerinde mevcut olması gereken, imar hakkını kullanmayıp, bu hakkı, yerel yönetim işbirliği ile serbest piyasa koşullarında, başka bir projede kullanılmak üzere likide çevirmesi üzerine kurulmuştur (Göksu, 2007c). Ancak İHT, güncel mülkiyet hakları tartışmaları içinde karışık nitelik kazanmaktadır. Burada tartışılan İHT değil, gönderen alandaki mülkün kullanımındaki kısıtlamalardır. İHT’nin kullanıldığı programlar, arazinin imara açılması işlemleri veya imar programına uygun olarak yapılan imar planı gibi düzenleyici bir işlem etkisine sahiptir. Bu durumda, İHT’nin rolünün ne olduğu konusunda “İHT’ler düzenli bir alım için ödenen tazminat mıdır?” sorusu gündeme gelmektedir (Yaro vd., 1998).

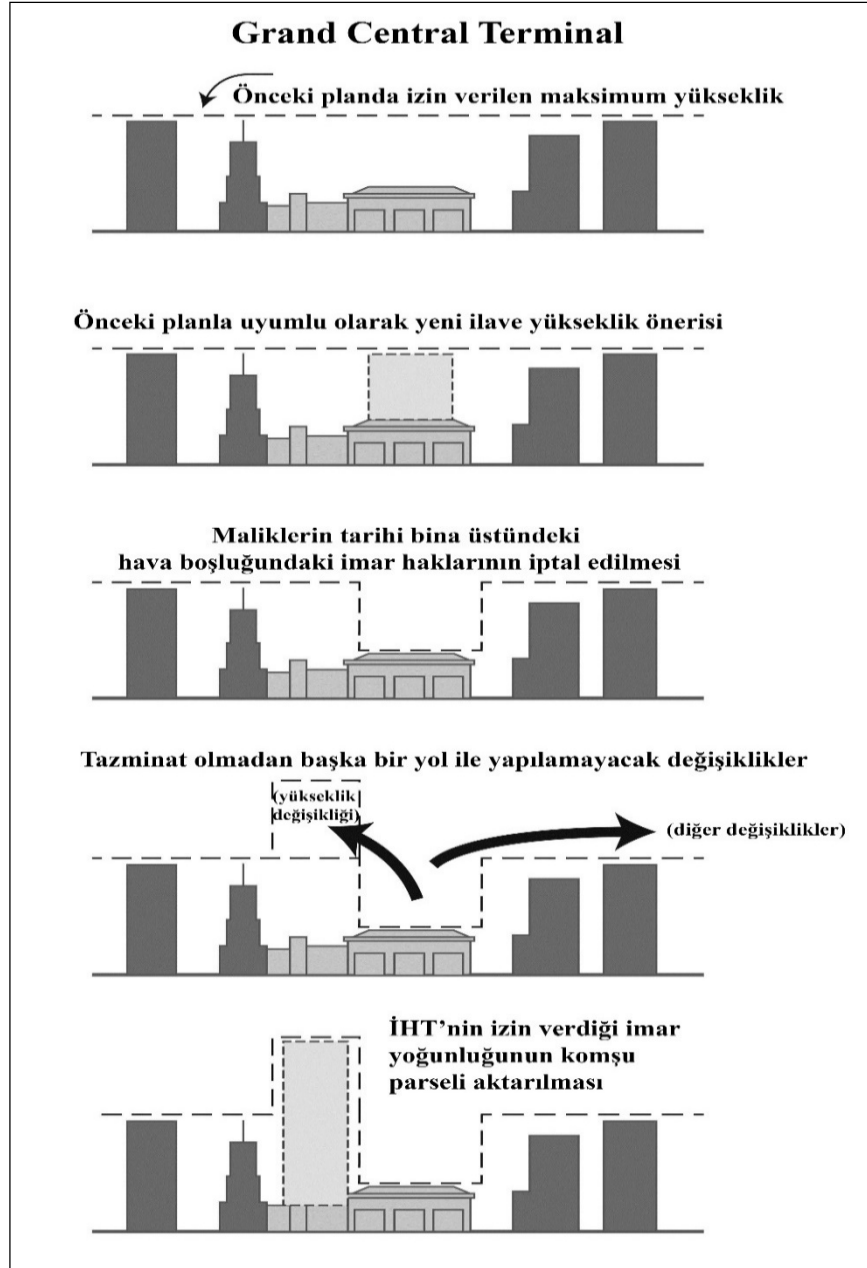
İHT’nin uygulandığı ülkelerde ilan edilen programların yargı organlarına taşındığı dikkati çekmektedir. Örneğin, ABD’de mahkemeler, imar hakkının devredilebilen ve ayrılabilen bağımsız bir mülk olup olmadığını tartışmışlardır. Sonuç olarak İHT’nin kişisel ve bağımsız bir mülk olduğunun kanıtının tapuya tescili olduğu, ancak bunun sadece taşınmaz ile ilgili olarak kullanılabileceğine karar verilmiştir (Danner, 1997). Gönderen bölgedeki taşınmazın kuru mülkiyetinin malikinde kaldığı, sadece taşınmazın üzerinde koruma itfakının tesis edildiği ve imar veya inşai hakkın ise başka parselde aktarıldığı, ancak aktarım sonrasında programa katılan kişinin alan bölgede sadece konut ve işyerine ilave olarak bunların arsa payına da sahip olup olmamasının başka bir tartışma konusu olduğu gözlenmektedir.

İHT’ler maliklere tazminat ödeme yerine alternatif olarak sunulan bir uzlaşma aracıdır. Ancak, mülkiyete karşılık tazminat ödenmesi gerekli ise, İHT’lerin böyle bir tazminatın yerini alıp alamayacağı bir tartışma konusudur. Mülkiyet hakları ile ilgilenen ABD’deki bazı hukuk uzmanları, İHT kavramının anayasaya aykırı olduğunu ileri sürmüşler (Fulton vd., 2004) ve bazıları ise, İHT’lerin uygulamadan zarar görececek mülk sahiplerine tazminat ödemekten kaçmaya yarayan bir “hile” olduğunu iddia etmişlerdir (Yaro vd., 1998). Anayasaya aykırılık iddiasına gerekçe olarak İHT programlarının uygulanmasının, maliklerin mülklerinin değerlerini tam olarak karşılayabilecek bir piyasanın oluşturulmasına izin vermemesini göstermişlerdir. ABD Anayasa Mahkemesi, gerek yukarıda vurgulanan kararı, gerekse tarihsel yapıların korunmasına ilişkin ilgili kamu kurumlarının imar hakkı aktarımına ilişkin kararlarını yasal bulması ile bu tartışma da sonlanmışır (Şekil 3)¹.

İHT programlarında, gönderen bölgeden ayrılan imar hakları; genellikle bir alan bölgeye aktarılır ve alan bölgede mevcuttan daha fazla imara izin verilerek kullanılır. Bu nedenle, bir İHT programındaki imar haklarının edinimi, ödenekler ya da vergilerle karşılanamaz (fonlanamaz). Bu maliyet, İHT seçeneğini gönüllü olarak tercih ederek büyük imar potansiyelini ve olası ekonomik avantajı sağlayan alan bölgenin imar yatırımcıları tarafından karşılanır (Kaplowitz vd., 2008). İHT’ler belirtilen amaçları gerçekleştirmenin

¹ABD’nin New York Eyaleti’nde imar haklarının ticaretine ilk kez izin verildiği 1970’li yılların ortalarından beri, yetkili mahkemeler İHT’ni esnek bölgeleme düzenlemesi olarak kabul etmektedir (Levinson 1997). New York Anıtları Koruma Komisyonu (Landmarks Preservation Commission), Penn Central Ulaştırma Şirketine, tarihi yapı olan “Grand Central Station” binasının üstüne bir ofis kule binasını yapmasına izin vermemiştir (Fulton vd. 2004). Taşınmazın malikleri, özel mülkiyetlerinin ellerinden alındığı iddiası ile tarihi binanın düzenlenmesine itiraz etmişlerdir (Şekil 3). ABD Anayasa Mahkemesi; bu kararı yasal bularak onaylamıştır (Levin ve Gergacz 1982). Mahkeme, İHT programının yasal olduğunu kendisi bizzat ifade etmemişse de, yasanın dayattığı mali yükler ne olursa olsun, kullanılmayan imar hakkının aktarılabilmesi, maliklerin mülkiyet hakkını kullanmada yaşadıkları zorlukları azaltıcı, tazmin edici bir unsur olarak değerlendirmiştir (Johnston ve Madison 1997). Ancak Anayasa Mahkemesi, belediyenin söz konusu şirketin mülkiyetini elinden alamayacağına da karar vermiştir (Fulton vd. 2004). Bundan sonra benzer nitelikte birçok dava açılmış ve bu davalarda maliklerin ekonomik haklarının tamamen karşılanması ve mülkiyet haklarına karşılık gelecek tazminatın ödenmesi gerektiğine karar verilmiştir.

yanı sıra, işlem maliyetini azaltarak güncel arazi piyasasını geliştirecek düzenlemeler için de bir alternatif olarak görülmektedir (Colas, 1999).



Şekil 3: Grand Central Terminal binası hava hakkı aktarımı (Doug Woodruff'tan Aktaran Nelson vd. 2013)

İHT programlarında genel kural, alandaki özel mülklerin kullanımının rahatlatılmasıdır. Eğer İHT'ler gönderilen alan mülkiyetinin kullanımının bir parçası ise, uygulama sonucunda, alan bölgede önceki kullanım hakkından az olmamak üzere bir imar hakkı tanınmalıdır. İHT programlarında gönderen bölge malikinin kullanmadığı imar hakları için bir anlamda tazminat veya bir ödeme niteliğinde ise, bu durumda mülkiyetin satın alınabilmesi için gerekli tam ve gerçek bir bedel niteliğinde olması gerekmektedir (Yaro vd., 1998).

İHT programlarının ilk uygulamalarında, mülkiyet hakkını etkin ve verimli biçimde kullanamayan mülk sahiplerine, mülkiyet hakkını kullanabilmesi için getirilen bir teşvik olduğu ileri sürülmüştür. Özet olarak İHT'lerin uygulanması ile arazilerde mevcut kullanım kısıtlamaları ve bundan kaynaklanan zararlar azaltılmaya çalışılmıştır (Yaro vd., 1998). Taşınmazdaki mevcut kısıtlamalar, taşınmazın piyasada alım-satımını tamamen etkiliyorsa; İHT, ABD yargısının "taşınmaz için tam ve gerçek değer" olarak tanımladığı

şekli ile bir tazminat olarak görülebilir. İHT hakkındaki ABD'de verilen yargı kararlarında imar haklarının ekonomik değeri konusunda çok dikkatli olunmaya çalışılmıştır (Yaro vd., 1998).

İHT piyasa odaklı bir uygulama aracı olması nedeni ile imar kredilerinin satışı ve alımı, yeni imar modelini gerçekleştirmek için de kullanılmaktadır. İHT, arazi sahiplerinin yürürlükteki imara uygun olarak yapılaşmasını gerçekleştirmek zorunda kalmadan, arazilerinin imar haklarını peşin paraya çevirmelerini sağlar. Bunun getirdiği ekonomik faydalar, arazi sahipleri ve imar yatırımcıları için oldukça caziptir (Renard, 2007). Bu açıdan İHT'nin, kentte veya korunacak alanlarda boş alan oluşturarak, mücavir taşınmazların piyasa değerlerini artırıcı bir etkiye sahip olduğunu ileri sürenler de bulunmaktadır (Forde vd., 2003).

Kamu kurumlarınca imar hakkının kentin bir bölgesinden, başka bölgesine transferi; doğal ve tarihsel dokuyu korumakta, mülk sahibine kaynak yaratarak onun mağdur olmasını önlemekte ve yarattığı kaynağın ise bir bölümünün tarihi yapının ve bahçesinin korunması için yatırılmasına imkan vermektedir. Ayrıca İHT, kentin diğer kesimlerinde ihtiyaç olan imar hakkını, yatırımcılara piyasa koşullarında kolaylıkla sağlamaktadır (Göksu, 2007a).

İHT uygulamaları hızlı gelişmekte ve kent planlaması ve ekonomisi literatüründe (Wang vd., 2010) yerini sağlamlaştırmaktadır. İHT ile ilgili düzenlemelerle aslında, bölgeleme ve planlama sınırlamalarının getirdiği mağduriyet ile imar yoğunluğunun kontrol edilmesi gibi iki ciddi sorun tek işlemde çözülür (Lee, 1998). Bu çerçevede İHT; alan koruma anlayışından başlayarak, kentin lokal veya genel imar sorunlarını çözümüne kadar uzanan bir çizgide ilerlemektedir.

İHT programlarının uygulanması tipik alan planlama uygulamalarına oranla daha kolay olmakta, imarı daha önceden tahmin edilebilir kılmakta ve maliklerine kaybettikleri mülkiyet hakkına karşılık tazminat ödemek için piyasa mekanizmasını kullanmaktadır. Diğer bir ifade ile İHT programları geleneksel alan düzenleme araçlarına oranla daha kalıcı sonuçlar verir (Forde vd., 2003). Bununla birlikte İHT işlemi otomatik olarak veya kendiliğinden gerçekleşmemektedir. Eğer bir transfer işlemi yapılacaksa, mutlaka yerinin, zamanının, şartlarının ve gerekliliğinin yeterince tartışılması şarttır (Herzog, 2008). Çünkü İHT; politik, idari ve ekonomik açıdan uygulanmasında birçok sorunla karşılaşılabilir zor ve karmaşık bir süreçtir (Yaro vd., 1998). Bu açıdan İHT programına karar verildiğinde sağlam bir idari yapı, tutarlı, kapsamlı ve uygulanabilir bir mevzuat (Forde vd., 2003) ve güçlü bir kamuoyu desteği gibi koşulların sağlanması gerekir.

İHT Programlarının Temel Özellikleri

Teori ve uygulama deneyimlerinin sonuçlarına göre iyi işleyen bir İHT programın üç temel özelliğinin olması gerekmektedir. Bu özellikler kısaca aşağıda açıklanmıştır:

i. Gönüllü Katılımın Esas Olması: Genellikle alan bölgedeki malikler katılımı (pay almayı) seçmezlerse, yürürlükteki imar düzenlemesinin izin verdiği kadar imar hakkını kazanırlar. Aynı şekilde, alan bölgedeki İHT'de katılım sağlamayan (pay almayan) imar yatırımcılarına, yürürlükteki mevcut imar hakkı kadar inşaat yapma izni verilir. Fakat malik, alan bölgede ilave yoğunluk ya da yükseklik (kat) sahibi olmak isterse, İHT kredileri satın almak zorunda kalır. İlave imar hakkı tanıyan mekanizma, İHT kredilerine bağlı olarak oluşturulur. Başarılı birçok İHT uygulamalarında, imar yatırımcısının ilave imar hakkına ulaşması için İHT kredisi satın alması sisteminin benimsendiği görülmektedir (Aken vd., 2008).

ii. Piyasa Temelli Olması: İHT programı, transferi gerçekleştirmek için imar teşviki oluşturan ve bunun çerçevesini belirleyen bir imar uygulama aracıdır. İHT, iyi işleyen piyasa ortamı oluşturur. Bireysel mülk sahipleri bu piyasada, imar haklarını satış ve alış fiyatını serbest olarak görüşebilir veya pazarlık yapabilirler (Aken vd., 2008). Esasen piyasa temelli bir sistem oluşturulması, İHT'nin olmazsa olmaz bir şartıdır. İHT sisteminde imar yoğunluğunu artırarak, bu yoğunluğu kaldırabilecek daha uygun bölgelere aktarılmasını, mülk sahiplerinin mülklerinin daha düşük yoğunluklu bir bölgede olması veya sınırlı imar hakkına sahip olmasından kaynaklanan zararlarının tazmin edilmesine odaklanılmaktadır (Anonymous, 2008).

iii. Esnek Olması: İHT esnek bir yöntem (Taintor, 2001) olup, uygulamayı yapacak her idare için farklı biçimde uygulama yapılmasına imkan verir. ABD'deki 181 İHT programının çoğunluğu, çevre ve tarım alanlarının korunmasına odaklanmıştır. Sadece 15 program tarihi alanların korunmasına ve 12 program ise

altyapı ve kent kültürünün korunmasını hedeflemiştir. Her bir programın hedefi, mevzuatın koruma ve imar hedeflerini yansıtmaktadır (Aken vd., 2008).

İHT aracının uygulanması için aranan temel nitelikler ve bunların ana hatları; anlama kolaylığı, idare edilebilen bir büyüme, yeterli teşviklerin varlığı, tutarlı bir işletim sistemi ve standartlara uygunluk sağlamak olarak sıralanabilir (Ulutaş, 2005).

İHT'nin Amaçlarının Belirlenmesi

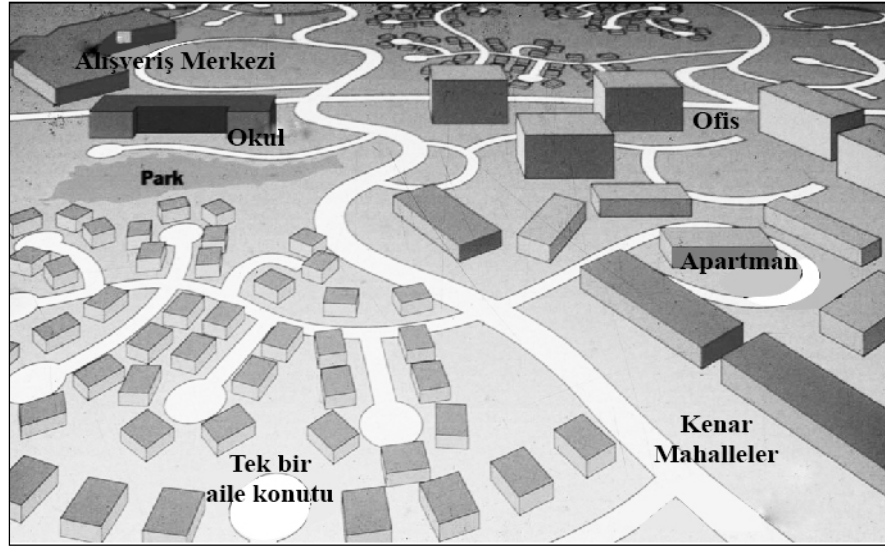
Yerel yönetim ve merkezi idare tarafından farklı amaçlarla kullanılabilen alan düzenleme ve koruma aracı olarak görülen (Aken vd., 2008) İHT'nin temel amaçları; (i) ekolojik açıdan hassas alanlar (Levinson, 1997), biyolojik çeşitliliğe sahip alanlar (Swanson, 1999) ve tarihi yapıların korunması (Forde vd., 2003), (ii) önemli tarım arazileri ve ormanların korunması (Renard, 2007), (iii) ekonomik büyümenin teşvik edilmesi, (iv) arzu edilen alanlara doğru hedef büyüme yoluyla kentsel büyümeyi yönetmek, (v) yeni iş ve endüstri alanlarını cazip kılarak kentin kenar bölgelerini canlandırmak (Anonymous, 1998) olarak sıralanabilir. İHT'yi uygulayacak merkezi yönetim veya belediyenin, bu programı uygulama amaçlarının ve uygulama usulünün genel olarak belirlendiği kapsamlı bir plan hazırlaması gerekmektedir (Forde vd., 2003).

Devlet veya belediye; İHT ile kentte açık alanların oluşturulması, tarım ve orman arazisinin korunması (Merriam, 1968) ve tarihi mirasın yaşatılmasına yönelik imar kısıtlılığından kaynaklı mağduriyeti giderme imkanı elde eder (Morrison, 2010). Bu yaklaşımla İHT, alan kullanımında ortaya çıkan sorunların çözümüne ilişkin planlama mekanizması olarak da görülür. İHT'ler kırsal alan, doğal kaynaklar ve yaban yaşamı, tarihsel ve kültürel mekanlar, tarım ve orman alanlarını korumak (McConnell vd., 2003; Ke vd., 2008), altyapısı yetersiz veya kamu hizmetleri sınırlı yerlerde imar yoğunluğunu azaltmak, imarı yeniden kentlere ve kasabalara yönlendirmek (Colas, 1999) ve hava ve su kirliliğini kontrol etmek için plancılar (Greenberg vd., 2003) ve gayrimenkul geliştirme uzmanlarınca çözüm aracı olarak önerilmiş ve birçok kentte başarılı olarak uygulanmıştır (Şekil 4, Şekil 5). Sonuç olarak İHT uygulamalarının çevresel, kültürel, eğitim ve ekonomik faydaları, bütün topluma ve doğrudan ticari yaşama yansımaktadır (Colas, 1999).

Kentsel yayılma, az gelişmiş bölgelerde yeni ve ilave altyapı yatırımlarının inşasını gerektirir (Colas, 1999). Yayılmaya yönelik önlemlerin alınmasında; plancılar, kamu yöneticileri, koruma uzmanları, gayrimenkul ve finans uzmanlarınca çevre konuları dikkate alınır. Çeşitli planlama stratejileri; çarpık kentleşmeyi önlemek, çevresel yönden duyarlı bölgeler ve verimli tarım arazilerini korumak, gelecekteki kentsel gelişim ve imarı yönetmek için kullanılmıştır. İHT sistemi, hem koruma, hem de kentsel gelişim hedeflerini dikkate alarak imarı korunması gereken yerlerden altyapısı hazır bölgelere aktararak yeni imar alanları oluşturmaya hizmet eder (Colas, 1999).

Kentlerde kamusal hizmetlerin sunumunda bazı zorluklarla karşılaşılabilir. İHT, insanları kentlere geri çekmek ve onların yenilenmesini teşvik için kullanılabilir. Fakat bunu başarabilmek için teşvikler ya da caydırıcı önlemlerin alınması gerekir. İHT'nin amacı, kırsal alanda imar hakkı ve yapılaşmanın önlenmesinin maddi ve diğer etkilerinin azaltılmasıdır.

İHT programının uygulanmasında, uygulama bölgelerinin yüzölçümleri önemli değildir. Son zamanlarda uygulanan İHT programlarında geniş alanlar seçilmemektedir (Pruetz ve Pruetz, 2007). ABD ve Avrupa'da birçok yerel yönetim birimleri, İHT programlarını, imarlı yapı yoğunluğunu artırmaksızın büyümeyi gerçekleştirmek için sık kullanma eğilimindedirler. İHT ile büyüme için en uygun olan bölgelerde imarı teşvik ederek, yayılmanın etkilerini ve kamusal hizmet maliyetlerini azaltmaya çalışır (Aken vd., 2008). Dorfman vd. (2005) ve diğer birçok uzman, İHT'lerinin belirtilen amaçlara ulaşmada güçlü yanlarının olduğunu ve geleneksel araçlarla İHT programları gibi yüksek etkinlik veya performans hedefine ulaşamadığını vurgulamaktadırlar.



Şekil 4: Kentsel yayılma örneği (Anonymous 2004)



Şekil 5: Geleneksel planlama örneği (Anonymous 2004)

İHT'nde mevcut imar hakkı veya baskı altında oluşabilecek potansiyel imar haklarının, başka proje alanına transfer edilmesi veya bu hakkın menkul kıymet hakkına dönüşümü sağlanır (Göksu, 2007a). İHT aynı zamanda, çeşitli yasal nedenlerle kısıtlanmış ve imar hakkından gereği gibi yararlanamayan taşınmazın malikine bir miktar tazminat ödenmesi için kaynak da oluşturur (Yaro vd., 1998). İHT bazı alanlara yeni ve yoğun imar hakkı ile yeniden planlama imkanı verirken, korunması gereken alanları ise imar ve inşai faaliyetlerden arındırmaya (Walls ve McConnell, 2007) ve korumanın da mümkün olduğu ölçüde kamuya ilave mali yük getirmeden sağlanması, uygulama ve işlem maliyetinin asgari düzeye çekilmesine de hizmet etmektedir. Bu bakımdan birçok İHT programının hem klasik, hem de sosyal fayda-masraf analizi sonuçlarının kabul edilebilir olduğu ve programların mali ve ekonomik yönden fizibil olduğu vurgulanmalıdır.

İHT'nin Başlıca Kullanım Alanları

Daha önce de açıklandığı üzere İHT; doğal ve kültürel özellikleri ile bilinen alanların korunması için geliştirilen ve bu amaçla sık kullanılan bir araçtır. Alan korumanın temel politikası; (i) kentsel büyüme sınırı, (ii) imar haklarının satın alınması, (iii) İHT programının uygulanması, (iv) küçük parselleri teşvik etmek ve

desteklemek için bölgeme politikalarının planlanması ve (v) transit odaklı imarı teşvik etmek için politikalar planlanması olarak sıralanabilir (O'Connell, 2009).

Koruma çalışması; İHT programları ile nakdi tazminat ödemedi yapılar (Pizor, 1978). Bu model; tarihi yapıların ve dokuların, imar baskısı altında yıkılıp yeni yapılar ve yerleşmelere dönüşmesi yerine, bu alanların imar haklarının olması gerektiğinin kabul edilmesi, ancak bu hakkın mülk sahiplerine verilecek sertifika yoluyla başka alanlara veya projelere transfer edilerek kullanılmasına olanak verilmektedir (Göksu, 2007a). Buna ilave olarak İHT programı; kırsal kesimlerdeki konut, ticari ve endüstriyel imar haklarını, kentlere ve kasabalara aktarır (Harman ve Choy, 2011). İHT imar hakkını gelişime daha açık bölgelere; örneğin altyapısı hazır bölgelere aktararak doğal alanların korunmasına hizmet eder (Taintor, 2001).

Koruma programlarına yönelik İHT uygulamalarına ilave olarak vergi muafiyeti (Panayotou, 1994), ilave (bonus) imar hakkı uygulaması, bölgeleme ve "hafifletme" (mitigation) bankacılığı sistemleri ayrı ayrı veya birlikte paket olarak uygulanmakta (Brody, 2003) ve bu biçimde hazırlanan programın iyi tanıtımı yapılarak başarı elde edilmektedir. Koruma alanlarında İHT ile adeta koruma amaçlı irtifak hakkı tesis edilmiş olmakta ve gönderen bölgedeki arazi üzerindeki yapılaşma hakkının karşılığı malike aynı olarak ödenmekte ve alan bölgede verilen imar hakkı da bu hakkın karşılığı olmaktadır. Bu bakımdan gönderen bölgede kalan taşınmazların maliklerine yönelik koruma amaçlı irtifak hakkı tesisi ile taşınmazların değerlerinin düşmesinden dolayı bazı vergi kolaylıkları (Nelson, 2009) ve muafiyetlerinin uygulanması gerekli olmaktadır (Anderson ve Weinhold, 2008).

Koruma alanındaki taşınmazın malikine imar hakkına karşılık gelen İHT kredisi verilmekte ve malike İHT kredilerinin satıcısı olarak imar hakları İHT'de belirtilen imarın belirli türlerine transfer edilmiş arazi üzerindeki fiziki mülkiyet hakkını (kuru mülkiyet) sürdürmektedir. İHT kredilerine yatırım yapan veya alıcı ise, eski mülkiyetten ayrılan İHT'yi ve teşvik için verilen ilave (bonus) imar hakkını elde etmeye çalışır. Alıcı ve satıcıya ilişkin bu yaklaşımın, İHT sertifikasında açıkça belirtilmesi gerekmektedir (Panayotou, 1994).

Alan korumada İHT'nin uygulanması; imar hakkına ilişkin kredilerin satılabilmesi ve bir bankanın organizasyonunda el değiştirebilmesi, ABD'de birçok kentte uygulanan önemli bir araçtır (Mundy ve Lane, 2011). Kırsal alanlardaki imar ve inşaat faaliyetlerinin başlaması ve hızlı artışı karşısında İHT, söz konusu alandaki parsellerin mevcut veya olası imar haklarını aktararak alan korunmasını kolaylaştırır. ABD'de uygulanan İHT programlarının çoğu koruma hedeflerini gerçekleştirmek için kurgulanmıştır (Anonymous, 2007).

İHT'NİN BAŞLICA UNSURLARI

Bir İHT Programını Oluşturan Bileşenler

İHT bir parselin imar hakkını kendi alanından ayırır ve bu hakkın başka hiçbir alanı imara açmadan bağımsız biçimde satılabileceği bir piyasa oluşturur. İmar hakları, belirli bir mülkiyetten ayrılarak transfer edildiğinde, aktarım alanındaki parsel artık inşai faaliyetlere kapanmış olur. İmar hakkı ayrılan taşınmaz, sürekli olarak imar veya inşai faaliyetlerden korunmuş hale gelir (Anonymous, 2008). Özellikle yerel yönetimlerce İHT programlarının oluşturulması aşamasında birçok kritik planlama işleminin yapılması gerekir. Bu işlemler aşağıda özet olarak sunulmuştur (Çizelge 1) (Walls ve McConnell, 2007):

Çizelge 1: Uygulamada Kullanılan Temel Kavramların Tanımları (Tavares 2003)

Gönderen Bölgenin Planlanması	İmar hakları başka bir yere aktarılan alanları ifade eder.
Alan Bölgenin Planlanması	İmar hakları, ilave yoğunluk artışı yapılarak aktarılan alanlardır.
İHT Tahsis Oranı	Gönderen bölgedeki maliklerin satışını sınırlayan ve genellikle her bir hektar başına belirlenen İHT'lerin sayısıdır.
Alan Bölgede Yoğunluk Bonusu (Artışı)	Eski imar planında öngörülenden daha fazla ilave imar yoğunluğuna izin verilmesi olup, genellikle, bir hektara düşen bağımsız konut sayısı ile tanımlanır.
Alan Bölgede İHT İhtiyacı	İHT'lerin sayısının, ilave bağımsız konut sayısına göre belirlenmesidir.

Gönderen bölgedeki maliklerin mevcut imar hakkı, İHT piyasasının arz yönünü oluşturur. Oysa, alan bölgede yatırım yapmak isteyen imar yatırımcıları, talep yönünü oluşturmaktadır (Tavares, 2003). İHT'nin başlıca bileşenlerinin arasında; (i) sistemin hukuki yönünün geliştirilmesi (Göksu, 2003), (ii) korunmak için gönderen bölge, (iii) imar hakkı verilecek "alan bölge", (iv) imar haklarını ölçen ve temsil eden transfer edilebilen kredilerin satın alınması süreci, (v) transfer işlemlerinin yürütülmesi süreci (Dorfman vd., 2005), (vi) İHT paylaşım oranının belirlenmesi veya ne kadar büyüklükte arazi için kaç adet İHT kredisinin verileceği (Forde vd., 2003), (vii) tahsis oranının belirlenmesi veya kaç adet İHT hissesi, ne kadar inşaat alanına veya konut birimine karşılık geldiğinin saptanması, (viii) transfer edilen imar hakları için yoğunluk bonusu verilmesi (Walls ve McConnell, 2007), (ix) imar haklarının satışını cazip kılacak etkin piyasanın oluşturulması ve (x) toplumun aktif desteğinin sağlanması (Yaro vd., 1998) bulunmaktadır.

Gönderen Bölge ve Alan Bölge Tespiti

İHT programının doğru çalışması için imar haklarını gönderen bölgenin ve bunları satın alarak kullanacak uygun alan bölgenin planlaması yapılmalıdır. Bu bölgelerin tespiti için temel ilkeleri ve uygulama esasları aşağıda kısaca açıklanmıştır:

İmar Haklarını Gönderen Bölge: İmar bonusu teşviklerinin kullanımında yoğunluk, açık alan ve yükseklik kapasitesinin üzerinde yeni kentsel doku oluşturmak yerine hakların bir bölümü ya da tamamının yapı kapasitesi yüksek yoğunluk bölgelerine gönderildiği alanlardır.

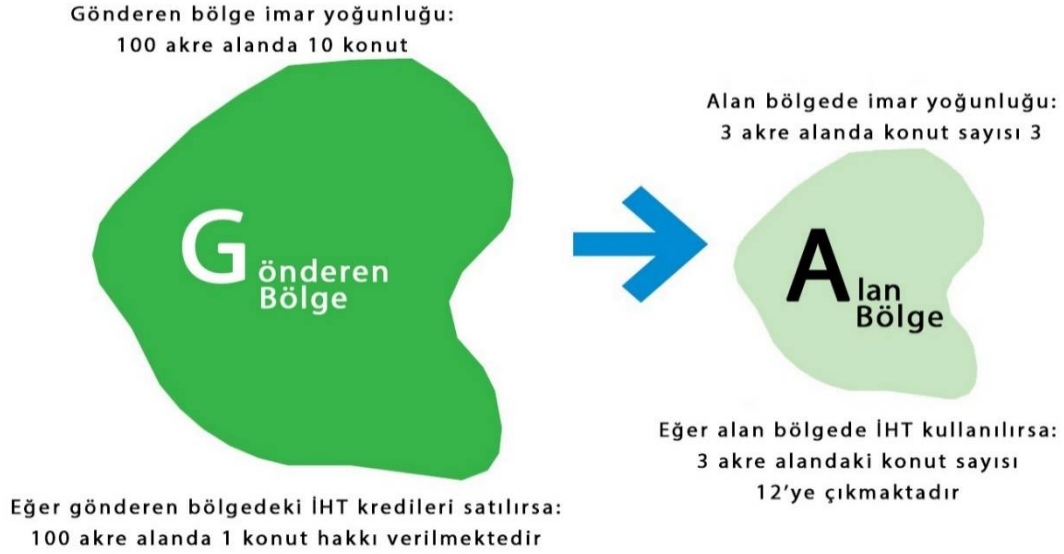
Gönderen bölgeler, imar hakkı kapanan veya büyük ölçüde kısıtlanan yerler tanımlanmakta (Xing vd. 2006) olup, bu alanlar, imar kanunları veya planlama ile sınırlandırılabilir gibi, sulak alanlar, nesli tehlike altında türlerin yaşam alanları, tarihsel özelliği olan mülkler veya mutlak tarım alanları da olabilir. İHT programlarının bu tür alanlara uygulanma amacı, özel mülkünün korunmasına yardımcı olmaktır. İdare, gönderen bölge olarak imara uygun olmayan alanları tanımlayacak olup, bu tanımlama, taşınmazın mevcut koşullarda veya olduğu gibi kullanılması haline göre arazinin tanımının yapılması ve imar veya inşai hak verilmemesinin bilimsel temellerini açıklayacaktır. Tanımlanan konulardan biri de arazinin güncel değeri (Yaro vd., 1998) ile ilgili olup, arazinin mevcut kullanım durumu esas alınarak piyasa değerinin tespiti gerekecektir.

İHT programına başlayan idarenin ilk vereceği karar, korunması istenilen alanlardaki mülk sahiplerinin imar haklarının satılmasına izin vermektir. Böylece bu alanlar, İHT "gönderen alanlar" olarak değerlendirilir (McConnell vd., 2007). Gönderen bölgeler, maliklerin taşınmazındaki koruma irtifakları yerine geçecek olan imar haklarını satabileceği alanları planlanmakta ve genellikle tarım ve orman alanları ile çevresel yönden duyarlı alanları kapsamaktadır (Aken vd., 2008). Ancak alan bölgenin artan imar yoğunluğunu özümseme kapasitesine sahip olması zorunludur (Şekil 6).

İmar Haklarını Alan Bölge: İmar haklarının aktarılacağı alan bölgeler, imar bonusu teşviklerini toplama kapasitesi olan kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarıdır. Yoğunluk bölgeleri olarak da adlandırılan bu bölgelerdeki imar hakları piyasa koşullarında özel sektör tarafından satın alınarak, imar bonusu teşvikini satanlara bir dönüşüm için kaynak transferi sağlanır. Alan bölgeler, İHT'lerin satın alınarak ilave (bonus) imar haklarının artırımı için uygun alanlardır. Bir İHT programı, alan bölgeler, bu bölgelerde uygun tip ve

miktarda imar artışları ve İHT bonusları kullanarak projenin onaylanması için gerekli işlem süreçlerinden oluşur (Aken vd., 2008).

Alan bölgenin coğrafi sınırları, birkaç parseli kapsayacak şekilde belirlenebileceği gibi, çok daha geniş olarak da tespit edilebilir. Alan bölgelerin bütün planlaması, İHT programının amaçları ile uyumlu olmalıdır (Anonymous, 1998). İHT işleminin alan bölge planlamasının tam ve doğru biçimde yapılması gerekmektedir (Aken vd., 2008). Geçerli bir alan bölge planlaması, imar programının çok kritik ve zorlu yönlerinden biridir. Bir İHT programı, gönderen bölgenin sağladığına eşit veya daha fazla imar ve yerleşim imkanı tanıyan bir alan bölgeyi planlamak zorundadır. Alan bölgenin altyapısının ve diğer kamu hizmetlerinin, artan imar hakkını karşılayacak nitelikte hazırlanması gerekir (Aken vd., 2008).



Şekil 6: İHT uygulamalarında alan ve gönderen bölgeler (Walls ve McConnell 2007)

İHT programında alan bölgenin seçimi, örneğin kentsel yenileme alanı için yapılması ise, imar düzenlemeleri çok daha önemli hale gelir. Alan bölgelerin temel iki tipi bulunmaktadır. Bunlar; endüstriyel ve konut yerleşimidir. Konut alanı inşa edilmesi için uygun alan bulunması (Anonymous, 1998) ve altyapı masraflarının karşılanabilmesine bağlıdır (Liggett, 1998). Artan konut alanının ihtiyacı olan yeterli yollar, okullar, kanalizasyon kapasitesi, güvenlik ve koruma gibi ihtiyaçların karşılanması önemlidir (Pruetz ve Pruetz, 2007). Endüstriyel imardaki artış ise, konut alanlarına oranla altyapı yatırımları yönünden daha düşük mali yük getirir (Anonymous, 1998).

Birçok programda gönderen ve alan bölge yalnız bir idarenin sınırları içinde kurulmuşken, bazı büyük programlar yönetimler arası anlaşmalarla birden fazla idare arasındaki ilişkilerle oluşturulmuştur (Aken vd., 2008). İHT programları için alan bölgenin tespitinde; (i) büyüyen veya büyümeye açık yerlerden seçilmesi, (ii) mevcut yoğunluktan daha fazlasını talep eden piyasanın gerekliliği (Yaro vd., 1998), (iii) transit (geçiş) amaçlı kullanılacak arazilerin tercih edilmesi, (iv) trafik yoğunluğu olmayan alanlardan olması, (v) hızlı geçiş çalışma alanları ve alan bölgeye ulaşım koridorunun olması, (vi) kamu hizmetlerini karşılayacak mali kaynağın bulunması (Anonymous, 2008), (vii) toplumun genel kabulünün sağlanabileceği bir yer olması ve (viii) imar ile ilgili yatırım yapanların ilgisini çekebilecek yerlerden seçilmesi (Anonim, 2015d) gibi hususlar dikkate alınır. Alan bölgelerin seçiminde; imar ve altyapı kapasitesi gibi iki husus önem taşır (Taintor, 2001).

Gönderen Bölge ve Alan Bölge İlişkilerinin Değerlendirilmesi

Bir İHT programının, hem gönderen ve hem de alan bölgeye sahip olması şart olup, iki bölge arasında iyi bir denge kurulmalıdır. Alan ve gönderen bölgeler genellikle farklı ve ayrı olarak tespit edilmektedir. Ancak,

bazı uygulamalarda, aynı yer hem alan hem de gönderen bölge olarak tespit edilmektedir. Örneğin ABD'nin Calvert İlçesi'nde kırsal bölgeleme alanındaki mülk sahiplerine, imar haklarını satmak ve arazilerini korumak, eski imar planından daha fazla imar yoğunluğunu kendi mülklerinde kullanmak konusunda izin verilmiştir (McConnell vd., 2007). Gönderen ve alan bölgeler için piyasa koşullarının doğası gereği taşınmaz piyasa değerlerinin benzer nitelikte olması istenmektedir (Yaro vd., 1998).

İmar haklarının değeri ve miktarını belirlemede, gönderen ve alan bölgeler arasında ekonomik denge kurmak çok önemlidir (Yaro vd., 1998). Aksi takdirde, gönderen bölgedeki mülk sahipleri, azalan imar hakları karşılığında bir tazminat niteliğinde kendilerine verilen imar haklarını paraya çeviremeyeceklerdir (Anonymous, 2008). Gönderen ve alan bölge arasındaki ilişki, adeta bir "kazan-kazan" anlayışını temsil eder (Mundy ve Lane, 2011).

İHT programında idare, doğal alan veya kaynakların mevcut veya ilave imardan korumak için iyi tanımlamak zorundadır (Anonymous, 2006b). Bu tanımlama ve bilgi ile gönderen ve alan bölge tespitinde hata oranı azalacaktır (Anonymous, 2015d). Örneğin, önceki imar düzenlemesi her 4.000 m² büyüklüğündeki alan için 1 bağımsız konut yapma hakkı tanırken, İHT uygulanması ile her bir 4.000 m² büyüklüğündeki alan için bu kez 4 bağımsız konut yapma hakkı tanınabilir. Şekil 6'daki oklar, gönderen ve alan bölgeler arasında, İHT'nin yönünü göstermektedir. Alan bölgede izin verilen İHT kredilerinin sayısı ve miktarı, bu bölgedeki piyasa şartları ve imar yoğunluğu için olabilecek talebe bağlı olacaktır. Diğer bir örnek olarak gönderen bölgede 9 adet bağımsız konut inşa edilebilecek iken, alan bölgede buna ilave olarak 3 bağımsız konut hakkı daha tanınabilecek ve bu sayı 12'ye yükselebilecektir. Ancak, alan bölgede bu miktarda konut ihtiyacı yok veya piyasada bu sayıda konut için alıcı bulanamaması durumunda, uygulanan program başarısız olacaktır.

Taşınmaz Değerleme Sisteminin Kurulması ve İşleyişi

Merkezi ve yerel yönetimlerin planlama çalışmaları ve yasal düzenlemeler, arazinin değerini etkileyen temel faktörlerdir. Bu düzenlemelerle alanın kullanım alternatifleri belirlenerek, olası bütün kullanımlara göre arazinin değeri analiz edilmekte olup, bu işlem etkin ve verimli kullanım analizi olarak bilinmektedir. Yapılan düzenlemelerle malik yönünden daha büyük ekonomik geri dönüşün sağlanması hedeflenmektedir. İşyerleri ve yüksek yoğunluklu konut alanı planlamaları gibi düzenleme çalışmaları bu duruma örnek verilebilir. Diğer taraftan yapılan düzenlemelerle izin verilen imar yoğunluğu azaltılarak bir alanın değeri de azaltılabilecektir. İHT programları, taşınmaz değerlerindeki artış veya azalışı dengelemeye çalışmaktadır. Bu yeni düzenlemeler ile imar haklarını almak ve satmak için arazi sahiplerine bazı teşvikler sağlamak suretiyle gerçekleştirir. Bu teşviklerden biri; artan imar potansiyelinin bütün avantajlarını elde etmek isteyen ve taşınmazına daha fazla imar yoğunluğu verilen arazi sahiplerinin, taşınmazına daha az yoğunlukta imar hakkı tanınan arazi sahiplerinden 'arta kalan' imar haklarını satın almak durumunda kalmasıdır. Arazi kullanım düzenlemesinin ekonomik etkilerini gösteren bu piyasa yaklaşımı İHT yönünden yönetimler tarafından yapılan düzenlemelerle ortaya çıkan beklenmedik ticari kazançların ve beklenmedik ticari kayıpların bir yolu olarak da tanımlanır (Taintor, 2001).

Taşınmazın değerinin tespitinin tarafsız ve sistematik olması ve İHT'ne esas değer, piyasa değeri, sigorta değeri veya özel bir parsel veya mülkün belirlenmiş diğer değer ölçütlerinden hangisine karşılık geldiğinin bilinmesi gerekir. Değerleme çalışmasının taşınmazın mevcut koşullardaki kullanım biçimi ve varsa imar hakkına uygun olarak piyasa değeri üzerinden yapılması gerekmekte olup, bu değer İHT çalışmasının temel ilkesi olmalıdır. Diğer yandan değerlemenin piyasa değeri (karşılaştırmalı satış analizi, dönüşüm değeri ve gölge proje analizi gibi) yaklaşımları ile yapılması durumunda inşaat alanının birimine düşen değer, esas alınması ve sonuçların etkin ve verimli kullanım analizi mantığına göre raporlanması zorunludur (Tanrivermiş, 2016). Değerleme çalışmasını yapan kişi ve kurumun özellikleri, değerlemenin yasal dayanakları, sonuçları ve geçerlilik süresi, bilgilendirme çalışmalarında İHT programından etkilenen maliklere duyurulmalı ve gerektiğinde bu çalışmalar mahkemelere de sunulabilmelidir. Bir İHT programının başarısını belirleyen temel faktör, taşınmazın değerlendirilmesidir. Bu işi yapacak uzman ve komisyonların toplum tarafından kabul edilebilirliği yaşamsal önem taşımaktadır. İHT'ne konu taşınmazın değerinin takdir işlemleri, çoğu kez hem alıcı, hem de satıcı tarafını ilgilendirmektedir (Aken vd., 2008).

Gönderen bölge ilan edilmeden önce bölge içinde ve yakın çevresindeki taşınmaz satış fiyatlarının tespiti ve analizinde; satış tarihi, taşınmazın özellikleri ve değeri artıran unsurları, alanı, mevcut imar hakkına göre inşa edilmiş veya edilebilecek bağımsız bölüm sayısı, ölçüleri, arazi verimliliği, arazinin kullanım biçimi, şehir merkezine yakınlığı, ulaşım ve yol durumu gibi birçok parametrenin dikkate alınması gerekmektedir (Mundy ve Lane, 2011). Her bir parsel için imar yatırımcısı, karını maksimuma çıkarmak için o alana kaç adet bina inşa edilmesine karar vermede, kısıtlama düzenlemelerini göz önünde bulundurmak zorundadır. Bu karar imarın sağladığı değer artışını ve maliyetini etkileyen değişkenlere, planlama mevzuatındaki izin verilen yoğunluğa ve İHT kredilerinin satış potansiyeline dayanacaktır.

İHT'nin her aşamasının, uygulamaya katılan veya uygulamadan etkilenen kesimlere ve hatta her malike iyi ve doğru anlatılması için ciddi gayret gerekmektedir (Anonymous, 2015d). İmar yatırımcısı, her bir parsel için verilen İHT'leri satın alabilme gücü ve imar kurallarını alırlar. İmarın sağlayacağı değer artışı; parsellenmiş arazinin alanı, inşaat yoğunluğu, arazinin topografik özellikleri, manzara avantajı ve diğer doğal konforlarının yanı sıra mücavir parsellerin kullanım özellikleri, arazinin konumu, iş ile ticaret merkezlerine olan ulaşılabilirliği gibi dış özelliklere dayanmaktadır. Mücavir mahalle ve arazilerin kullanım durumları ile imar hakkının taşınmaz değeri üzerindeki etkisinin karmaşık yönleri bulunmaktadır. Belirtilen tip kullanımlara yakın olmak, değeri arttırabilir ya da farklı kullanımların olumlu veya olumsuz yayılma etkileri olabilir.

İmar hakkının değeri; belirli alanda inşa edilecek bina sayısı, parsellerin alanı, arazinin konum ve topografik özellikleri, mevkiinin altyapı olanakları gibi faktörlere de bağlıdır. İmar yatırımcısının, karını en üst seviyeye çıkarmak için bir parsel üzerinde yapacağı alanı ve kullanım biçimi imar düzenlemeleri ile sınırlandırılır. Bu düzenlemeler imarlı arazinin toplam yüzölçümü ile oluşturulan imar parseli sayılarına etki eder. Bu husus imar yatırımcısının inşaat için alacağı parsellerin sayısı ve ödemek istediği bedeli doğrudan etkileyecektir. İHT'ler uygulama bölgelerinde imarda esnekliğe izin veren bir araçtır. Eğer toplum bazı bölgelerde imara açılmamış arazinin korunmasına teşvik isterse, İHT gönderen bölgelerdeki maliklerin imar haklarını satmalarına izin verebilecektir. İmar hakları, İHT; alan bölgede imar yatırımcıları tarafından imar düzenlemelerinin izin verdiği kadar daha fazla inşaat yapmaları için kullanılabilirler. İmar yatırımcıları; hakları, İHT'ler için piyasada belirlenen fiyattan satın alırlar (Walls ve McConnell, 2007).

İHT Uygulamasında İmar Yoğunluğunun Tespiti

İmar bonusları; daha fazla yoğunlukla imarın değişimine izin veren bir düzenlemedir. İmar bonusları, yapı yüksekliği ve yoğunluğunun artırılmasına genellikle izin vermekte ve aynı zamanda kullanım sınırları veya diğer imar standartlarında bir esneklik içerebilmektedir (Aken vd., 2008).

Bir İHT programında satıcılar ve alıcılar arasındaki piyasanın iyi ayarlanması çok önemlidir. Her iki tarafın, özellikle gönderen bölgedeki mülk sahiplerinin, programa katılımını sağlama motivasyonu önemli bir sorundur. Gönderen bölge malikleri, geleneksel bölgeleme ve planlama çerçevesindeki imardan daha fazla mali faydayı görmedikçe, bir İHT programına katılmak istememektedirler. Bu nedenle, İHT programını yürüten birçok idare, haklarını satan gönderen bölge mülk sahipleri için "bonus" (ilave) bir imar hakkı önermektedirler. Örneğin, gönderen bölge maliki, her bir hektar arazileri için 1 imar hakkı sahibi ise; alan bölge için hektar başına 4 veya 5 imar hakkı şeklinde bir teşvik uygulanabilecektir (Fulton vd., 2004).

İHT uygulaması ile birlikte tanınan ilave imar hakkı, piyasaya mevcut olandan daha fazla konut veya işyeri arzı anlamına gelmektedir (Dorfman vd., 2005). Birçok İHT programlarında, bir alan bölgeye transfer edilen imara ilave olarak, gönderen bölgeden ayrılmış imar hakları imar yatırımcılarına satılabilir. Ayrılmış bu imar hakları, eski maliki tarafından elde tutulabilir ve imar hakkının satın alınması (Purchase a Development Rights – PDR) programında olduğu gibi kullanılmayarak da kalabilir (Kaplowitz vd., 2008). İmar yoğunluğu bonusu, aynı zamanda teşvik edici bölgeleme olarak da bilinen, geleneksel bölgelemenin tersi yönde çalışan, oldukça yeni bir arazi kullanım uygulamasıdır (Feiock vd., 2008).

İHT'leri satın alan imar yatırımcıları, yapı yapmak için kendilerine eski bölgeleme ve planlamanın izin verdiği kadar daha yoğun miktarda imar kullanabilirler. İHT programlarında oluşturulan yoğunluk bonusları, eski imar düzenlemesinin izin verdiği yoğunluktan ne kadar fazla miktarda yapı yapılacağını belirler (Walls ve McConnell, 2007). İHT programı oluşturmada kent yönetimi, İHT'ler ile alan bölgede yapı yapmak için bir

imar yatırımcısına, hektar başına kaç tane ilave bağımsız bölüm yapma hakkı verileceğini kararlaştırmak zorundadır. Eski imarın düzenlediğinden fazla bir oranda bu ilave imar yoğunluğu, “yoğunluk bonusu (artışı)” olarak adlandırılır. Önceki bölgeleme ve planlamada yoğunluk limitleri ile yapılaşmanın yoğunlaştığı alanlarda, yüksek yoğunluk bonusu (artışı), İHT'lere olan talebe destek olur (McConnell vd., 2007).

Alan bölgedeki imar yatırımcıları, ilave imar hakkı verilmesi fikrini desteklerler. Birçok İHT programında, artan konut sayısı ve yoğunluğu önerilmekte ve artan kat alanı katsayısı (Redmond, WA), yükseklik artışı (Issaquah, WA), hisse sayısının artışı (Miami-Dade İlçesi, FL) veya parsel üzerindeki yoğunluk artışı (Issaquah, WA) gibi diğer teşvikler uygulanmıştır (Aken vd. 2008). İlave yoğunluk talebi düşük ise, alan bölgenin imar yoğunluğu azaltılabilir. Tarihi alanların korunması amaçlı imar uygulamalarına ilişkin ABD'deki bazı uygulamalarda düşük yoğunluklu yapılaşmaya izin verilmiştir. Birçok İHT programları, yoğunluğun düşürülmesi karşılığında kısmi tazminat olarak görülmektedir. Gönderen ve alan bölgelerdeki yoğunluk azaltılışı, İHT piyasasında canlanmaya ve taşınmaz değerlerinde artışa yol açmaktadır (Walls ve McConnell, 2007).

İHT Yönetmeliği idare tarafından hazırlanması daha fazla teşvik kullanımına izin verilen bir alıcı bölge imarının belirlenmesini yasal hale getirecektir. İHT Yönetmeliği gönderen bölgedeki kredi tahsisini tanımlayacak ve miktarda yoğunluk ve/veya kullanım artışının tanımlanması ile alan bölgede kredi kullanımında başarıya ulaşıp ulaşılamadığını belirleyecektir (Anonymous, 2015d). İdeal olarak İHT'nin artırılmış yoğunluğa neden olduğu düşünülürse de, sakinler ve yatırımcıların kabul edebileceği yoğunluğu geçmemesi istenir. Artan yoğunluk, mevcut kapasiteyi ve planlanmış altyapıyı aşmamalı ve zorlamamalıdır (Anonymous, 2015d). Yapılaşma ve kamusal alan oluşturma kapasitesi olmayan yapı adalarında (veya yapı yoğunluğu çok yüksek olan alanlarda) imar bonuslarının bir bölümü veya tamamı başka yoğunluk odakları ya da stratejik akslara transfer olur.

İmar bonusu teşviki ile oluşan imar haklarının yoğun yapılaşmış alanlarda kullanma zorluğu ile park, eğitim ve sağlık gibi kamusal alan gereksinimi de dikkate alındığında, imar bonuslarının başka alanlara transferi yöntemi de eş zamanlı uygulanmalıdır. İHT uygulanması için yapılaşma kapasitesi seviyesine paralel olarak; imar bonusunun bir bölümü ya da tamamının başka bölgeye transferi ile imar bonuslarının satışı da söz konusu olmalıdır. Diğer bir ifade ile imar bonusu teşvikini kullanmak isteyen bölge ile söz konusu teşviki satın almak isteyen uygun bölge arasında gönüllülük esasına dayalı bir uzlaşmanın sağlanması söz konusu olmaktadır (Anonim, 2015d).

Tahsis ve Değişim Oranlarının Belirlenmesi

Tahsis oranı, gönderen her bir bölge için tahsis edilen imar haklarının sayısı olup, bu oran, İHT programının amaçlarını gerçekleştirmek ve maliklerin teşviki için izin verilen imar hakkı miktarına eşit veya bundan daha az veya fazla olabilir (Aken vd., 2008). Değişim oranı ise, bir gönderen bölge için tahsis edilen imar haklarının sayısı, genellikle tek bir ailenin yaşayabileceği bağımsız konut birimi sayısı ile tanımlanmasıdır. Bir alan bölgede mümkün olan imar bonuslarının miktarı, tek bir aile konutu, birden fazla aile konutu, ticari alan ve/veya esnek imar standartlarında mevcut imar hakkında yapılan artışın toplamıdır. Değişim oranı, hem salt bağımsız konutların bir bölgeden diğer bölgeye aktarımlarını, hem de imar kredilerinin daha karışık dönüşümlerini kapsar. Bu terim aynı zamanda “transfer (aktarım) oranı” yerine de kullanılmaktadır (Aken vd., 2008).

Birçok İHT programında kullanılan transfer oranı, gönderen bölgede imarın potansiyel dolaylı maliyetinin miktarı ile alan bölgede izin verilen ilave imarın miktarı arasındaki ilişkinin matematiksel olarak tanımlanmasıdır (Aken vd., 2008). İHT'lerin değerini, direkt olarak etkileyen iki anahtar unsur vardır. Bunlar; bir gönderen bölgedeki potansiyel olarak satılabilecek İHT'lerin sayısı ile belirlenen “tahsis oranı” ve İHT'yi alan bir imar yatırımcısına satılabilecek olan ve ilave imar hakkı ile birlikte tespit edilen konut birimlerinin ya da diğer kredilerin sayısı olarak tanımlanabilen “değişim oranı”dır. Bu oranlar; hem alıcı, hem de alıcıların katılımı için teşvik edici olması için dikkatlice belirlenmelidir. Bazı idarelerde, gönderen bölgeler için İHT'lerin tahsisi, yürürlükteki imar planında kaç birim konuta izin verildiğine bağlıdır. Diğer programlar, taşınmaz sahiplerinin kendi haklarını satmalarını teşvik etmek için ilave olarak İHT'lere (örneğin, imar planının izin vereceğinin 2 veya 5 katı) izin verecektir (Aken vd., 2008).

İmar haklarının tahsisi için birkaç yöntem mevcut olup, bu yöntemler; önceki imardaki brüt yüzölçümü esaslı, alanın nitelikleri ve fiziki açıdan imara uygunluğu, imara uygun parselin değerinin tespiti (Colas, 1999), büyüme (Anonymous, 2007) ve imara elverişliliğine (örneğin, sulak alanlar veya birinci sınıf tarım arazi olması gibi özelliklerine) göre İHT öncesi veya sonrasındaki mevzuatın imar potansiyeli açısından karşılaştırılması (Anonymous, 2015d) olarak sıralanabilir.

Bir İHT programında, gönderen bölgede kredilerin nasıl tahsis edileceğine karar verilmesi gerekmektedir. Kredi tahsisi süreci, bir gönderen bölgedeki parseller için belirlenecek kredilerin sayısını verir. Kredi tahsisi; (i) doğal olarak ayrılmış hakların belirlenmesi ve (ii) doğal haklara "tahsis" etmek için kredilerin miktarının tanımlanması gibi iki temel hususu içerir (Anonymous, 2015d). Tahsis süreci, adil ve şeffaf olmalıdır. Genellikle bir parsel için tahsis edilecek kredinin sayısı, gönderen bölgedeki potansiyel imar hakkının miktarına bağlı olarak artmaktadır.

İmar hakkı değerlerinin tespiti genellikle çok aşamalı bir süreçtir. Eğer bir kredi bir konut biriminin imar hakkına eşitse veya bir konut birimi için 5.000 m² arazi öngörülürse, 100.000 m² büyüklüğündeki arazinin sahibi, bu parsel için maksimum 20 krediye hak kazanır. Doğal özellikler ve imar plan hükmünün yanında diğer bazı faktörler, hisse kredisini düşürebilir veya arttırabilir (Anonymous, 2015d). Alan bölgede İHT talebi ve teşvik için ihtiyaç duyma, maliklerin motivasyonu ve idare hedefleri gibi etmenler, bu tür politik kararları etkileyebilir. Duruma göre koruma çalışmasının hedefleri, kredinin payına etki edebilir (Anonymous, 2015d). Örneğin, ABD'nin Maryland Eyaleti'ndeki Montgomery'de yapılan İHT programında, imar kredileri brüt yüzölçüm yöntemi ile tahsis edilmiştir. Burada gönderen bölgenin maliklerine, sahip oldukları her 5 hektar için bir kredi verilmiştir. Bu yöntemin sorunu, ilgili mülkün imar potansiyelini dikkate almamasıdır. Bu yüzden, imar açısından cazip mülkün sahibi, imar açısından uygun olmayan mülkün sahibi ile hektar başına aynı miktarda krediyi almak zorunda kalmıştır (Colas, 1999).

Birçok proje alanında kullanılan başka bir yöntem de, tahsisin imar potansiyeline göre yapılmasıdır. Bu yöntem, New Jersey Pinelands programında kullanılmış olup, buna göre parselin imar potansiyelini belirlemek için parselin coğrafi ve çevresel niteliklerinin tespiti ve haritalandırma teknikleri kullanılmaktadır. Bu özellikler daha sonra malikin parselinin imara ne kadar uygun olduğunu ve korunmaya çalışılan alandaki kaynakların miktarını ortaya çıkaracaktır (Colas, 1999). Eğer gönderen bölgedeki maliklerin imar haklarını satmaya izin verilirse, kaç imar hakkı satmaya izinlerinin olduğu sorusu akla gelebilir. Satabilecekleri hakların sayısı, eski bölgeleme ve imar planı tarafından izin verilen imar miktarına yakındır (Walls ve McConnell, 2007). İHT programlarında karşılaşılan diğer bir sorun da, maliklere yapılan dağıtım sırasında görülür. Yargı kararları, programın benimsenmesi ve uygulanmasında istenmeyen sonuçları ortaya çıkarabilmektedir. Özellikle alan bölgede oturan konut sahipleri, mevcut imar yoğunluğundan daha fazlası ile artan kirlilik, trafik karmaşası ve diğer olumsuz dışsal ekonomilerle karşı karşıya gelebilecek (Feiock vd., 2008) ve bu da çevre kalitesinde düşme ve refah kaybına neden olabilecektir.

İHT Uygulamasının Finansal Bileşenleri

Başarılı İHT programlarında; imar bonusu, İHT bankası, hafifletme bankası ve iyi işleyen İHT piyasasının kurulduğu gözlenmektedir. Bunlardan imar hakkı ve imar bonusu daha önce açıklandığı için aşağıda piyasa oluşumu ve finansal kurumlar kısaca açıklanmıştır:

İHT Bankası

Başlangıç İHT programları yerel piyasada hemen ilgi uyandırmayabilir. Böyle hallerde belediye ya da yetkili idare, krediler için yetersiz piyasadan dolayı zor durumda kalan satıcının elindeki İHT'nin son çare satışının yapılabileceği ve son el niteliğinde bir banka kurabilecektir (Anonymous, 2015d). Bir İHT uygulamasının başarılı olabilmesi için imar haklarını satın alma, satma ve gönderen bölgedeki imar haklarını takas etme imkanı sağlayan bir bankanın oluşturulması şarttır (Yaro vd., 1998). İHT programları, imar haklarının devlet desteğinde bankaya satılabilmesi imkanını tanıyan bir mekanizma sağlar (Anonymous, 2008).

Devredilen kredilerin rasyonel yönetimi, bir İHT bankasının kurulmasına bağlıdır. İHT bankası, İHT kredilerinin devredilmesi ile ilgili idari yardım sağlamak ve kredileri satmak ve almak yetkisine sahip idari bir

kurumdur. İHT bankası; (i) kredilerin sayısını belirleyen bir sertifika düzenlenmesi ve gönderen bölge parselinin tapu kaydına şerh düşülmesi, (ii) kredilerin satın alınması ve elde tutulması ya da daha sonra satılabilmesine imkan tanıyan bir satın alma sertifikası düzenlenmesi ve (iii) ilgilenen alıcılar ve satıcılar için takas odası olarak hizmet edilmesi (Walls ve McConnell, 2007) gibi işlemleri yapar.

İHT bankası, İHT kredilerini alan ve satan bir kurumdur (Tavares, 2003). İHT kredilerinin piyasadaki fiyatı ve niteliğini kontrol eder, İHT kredileri için gerektiğinde son alıcı olup, piyasanın likidite ihtiyacına cevap verir (Dorfman vd., 2005). İHT bankasının bu fonksiyonu, uygulanan İHT programının niteliğine göre farklı şekil ve derecelerde uygulanmaktadır (Machemer ve Kaplowitz, 2002). Banka, merkezi idarece kurulabileceği gibi, yerel yönetimler tarafından da kurulabilecektir (Anonymous, 2015d). Hatta bankanın sahibi belediye veya idare ile sivil toplum kuruluşları ve emeklilik yatırımları ile uğraşan sigorta şirketleri dahi olabilecektir (Anonymous, 1998).

Genel olarak bir İHT bankası, belediye ya da ilçe sınırları içinde kurulmaktadır (Aken vd., 2008). Bölgesel ölçekteki programlar için New Jersey uygulamasında olduğu gibi İHT bankasına ihtiyaç duyulabilecektir. Bağımsız bir devlet ajansı olan Pineland imar kredi bankası 60'dan fazla farklı bölgede yürütülen İHT'lerine ait sertifikaları yönetmiştir (Aken vd., 2008).

İHT programlarını geliştirmek için yeterli mali kapasite gerekmektedir (Feiock vd., 2008). İHT hakkı kredilerini satın alma gücüne sahip bu bankaların, devlete veya yerel yönetimlere bağlı bir finans kuruluşu olarak çalışması gerekmektedir. Merkezi ve yerel yönetimlerin yeri geldiğinde bu bankaları fonlamaları gerekebilmektedir (Anonymous, 1998).

İHT programlarındaki idari süreçler ve bu programları oluşturan unsurlarından belki de en önemlisi, İHT Bankası ve Takas Odasıdır. Bu kurumlar, mülkiyet hakları için güvenli bir piyasanın oluşmasında önemli bir rol oynar ve sistemin doğru çalışmasına büyük hizmet eder. Bu kurumlar, maliklere sahip oldukları imar haklarını günü geldiğinde satabilecekleri veya takas edebilecekleri güvenli bir kapının olduğu ve gerçek değeri ile söz konusu haklarını değerlendirebileceklerine ilişkin önemli bir güvencedir. İmar haklarının satın alınabilmesi ve gerektiğinde elde tutulabilmesi, İHT uygulamalarını işler hale getirmektedir. İHT Bankalarının en önemli fonksiyonu, İHT uygulamalarını ve imar haklarını aleyhte olabilecek mevzuat değişiklikleri ve malikler aleyhine yapılabilecek idari düzenlemelerden korumaktır (Yaro vd., 1998).

ABD'de uygulanan birçok İHT programında geçici veya sürekli "sertifika bankaları" kurulmuş ve bu bankalar kaybedilen yapılanma haklarını düzenlemiş ve sertifikaları satın alarak pazar oluşturmuşlardır (Yamak, 2006)². Bu kurumlar, programın yürütülmesi için gerekli bilgiler ve imar haklarının muhtemel alıcı ve alıcıların listelerini güvenli biçimde tutmak ve saklamak görevini başarı ile yürütülmüş ve programın sürdürülebilirliğine katkı yapmıştır (Yaro vd., 1998).

İHT bankaları, gönderen bölgedeki mülk sahiplerinin kaybolan veya azalan imar haklarının telafisi için kendilerine verilen İHT hakkı kredilerinin kolayca satılmasını ve güvence altına alınmasını sağlamaktadır (Anonymous, 1998). Banka kurulan İHT uygulamaları; böyle bir bankanın kurulmadığı uygulamalara göre daha başarılı olmuştur (Janssen-Jansen, 2008). İHT bankasının uygulamadaki en önemli rolü, imar hakkı piyasasını oluşturmaları ve dengelemesidir. Bu bankalar, imar hakkının muhtemel alıcılarının kayıtlarının tutulduğu takas odasını bünyesinde barındırmakta ve yerel kredi kuruluşlarına sistemin işlerliği hakkında güven aşılamaktadır. Buna ilave olarak bankalar, imar haklarının değeri hakkında piyasada güven oluşturur. Toplumun bilgilendirilmesi, bilinçlendirilmesi ve sisteme güven açısından bu bankalar önemli bir işlev üstlenmektedir. Bankalar, imar haklarının değiştirilebileceği ve nakde çevrilebileceği bir takas odası olarak sistemin finansmanına katkı sağlar. Hakların bir menkul değere dönüştürülmesi ve imar hakkını temsil eden bir sertifikanın piyasaya ihracı da bu bankalar sayesinde olur (Kaplowitz vd., 2008).

Alan bölgedeki imar yatırımcılarının İHT kredilerini bu bankalardan daha yüksek para ile satın almaları durumunda, serbest ve açık piyasa işleyişi gerçekleşir. Aksi takdirde, imar kredilerinin ve bunları temsil eden imar hakkı sertifikalarının serbest piyasada dönmesi ve işlem görmesi mümkün olamaz (Anonymous, 1998). İHT bankaları, maliklere imar haklarını satabilecekleri son alıcı olmaları nedeni ile güven vermekte,

²New Jersey İHT programında New Jersey Pinelands Kredi Bankası (Credit Bank) kurulması ve çalıştırılması, uygulamanın başarılı olmasında önemli bir fonksiyon üstlenmiştir. Long Island uygulamasında kurulan Long Island Pine Barrens Takas Odası (Clearinghouse)'da benzer bir rol oynamıştır.

malikler satamadıkları imar haklarını bu bankalara getirmekte ve nakde çevirebilmektedirler. Böylece hem sisteme güvenleri artar, hem de haklarını ve bunları temsil eden sertifikaları kolayca paraya çevirebilirler (Kaplowitz vd., 2008). Bu bankalar İHT haklarını bünyesinde barından adeta bir havuz gibidirler (Kaplowitz vd. 2008). İHT bankaları; serbest piyasada rasyonel değerlendirme yapılan ve değeri belirlenen imar hakları ile bu hakları alarak değerlendirmek isteyen imar yatırımcılarını buluşturan bir “haklar havuzu” olur. Bu bankalar, İHT uygulamalarının henüz başında, imar haklarının net olarak piyasa fiyatları belirli olmadığı için, piyasadaki belirsizliği ilk fiyatlandırmayı yaparak, bu hakları satmakta tereddüt yaşayan maliklerin önünü görmelerini sağlama fonksiyonu da üstlenmektedirler (Kaplowitz vd., 2008).

İHT bankaları, malikler ile imar yatırımcıları arasında irtibatı sağladıkları (Aken vd., 2008) için imar kredilerinin satışını kolaylaştırır (Anonymous, 1998). Bu bankalar, alıcı ve satıcılar arasındaki ilişkiyi kuran bir merkez gibi çalışır (Yamak, 2006). Ayrıca bankalar, İHT kredilerinin satın alınması, satılması, imar yatırımcılarınca ilave İHT kredilerinin satın alınması ile koruma sorunlarını çözmede etkili olurlar (Kaplowitz vd., 2008). İHT bankaları kalıcı olabileceği gibi, sadece bir İHT uygulamasına özgü geçici nitelikte de kurulabilmektedirler (Anonymous, 1998).

İHT bankalarının serbest piyasada imar kredilerinin veya sertifikalarının olması gerekenden daha düşük veya yüksek değer kazanmaları halinde, arzı kontrol ederek piyasayı dengeleme görevi yaparlar (Anonymous, 1998). İHT bankasının kurulması; iyi işleyen İHT hakları piyasasının oluşmasına katkı yapmakta, talebin dengede tutulmasına, imar haklarını alan ve satanların güveninin kazanılmasına ve kredilerin ve sertifikaların fiyatlarında büyük düşme olduğu zaman piyasaya müdahale ederek tarafların korunmasına da hizmet eder (Danner, 1997). İHT bankalarını kurmak isteyen merkezi ve yerel idarelerin, bu bankaların kurulması ve işleyişine dair mevzuatın iyi hazırlanması gerekmektedir (Anonymous, 1998).

Bankanın, İHT programını başarılı kılacak bazı yaklaşımları da olmuştur. Örneğin, Athens-Clarke İlçesi İHT programı kapsamında kurulan banka, değerli taşınmazların maliklerinin İHT kredilerini yüksek fiyat ile satın alarak çok daha düşük bedel üzerinden İHT kredisi almaya çalışan imar yatırımcılarını engellemiş olmaktadır. Programların daha başarılı olabilmesi için bunun gibi yeni İHT bankası tipi ve uygulamalarını denemek gerekmektedir (Dorfman vd., 2005).

Banka olmadan İHT'nin uygulanamayacağı görüşü doğru değildir. Nitekim ABD'de birçok İHT uygulamaları, İHT bankası olmadan da başarılı olmuştur³. Bir İHT programında bankanın kurulmasının gerekliliği, uygulamanın yapıldığı yerdeki piyasanın güvenilir, dengeli, aktif ve işlek olmasına bağlıdır (Danner, 1997). İHT bankası, bu imkanların olmadığı bir piyasayı oluşturma ve dengeleme rolünü üstlenmektedir. Ayrıca banka, dolandırıcılık veya çeşitli spekülasyonları önlemek için hayati görevleri üstlenebilmektedir. Hakların ve transferlerin kaydedilmesi ve istatistiklerin derlenmesi, başarılı program yönetimi için gerekli bilgileri sağlamaktadır. Son olarak, maliklerin programa katılımını teşviki ve potansiyel İHT alıcılarını cezbetmek için eğitim programları düzenlenebilir. Banka aynı zamanda, ilgili taraflara başarılı bir transfer için gerekli olan formlar ve diğer ihtiyaçları sağlar (Dorfman vd., 2005).

Hafifletme (Mitigation) Bankası

Gerek ülke, gerekse eyalet düzeyinde yapılan çevrenin korunmasına ilişkin düzenlemeler, yerel tarımın korunması ve bölgelerdeki açık alan ihtiyaçlarının karşılanmasını dikkate almak zorunda kalmıştır. Bu alanların korunması için kentsel açık alanlar için ödemesi gereken tazminatı karşılama amacıyla “hafifletme” programları uygulanmıştır. Açık alanların satın alınmasına ilişkin programlar veya bu hafifletme programları, kentsel alanların kamulaştırılması veya bu alanlarda taşınmaz maliklerine tazminat ödenmesi anlamına gelmemektedir. Maliklere ödemesi gereken tazminat yerine mülkü üzerindeki imar hakkını komşu mülklerde kullanma hakkı anlamına gelmektedir (Fulton vd., 2004). Malike tazminat ödemesi idareye önemli bir yük getirmekte ve kamu hizmetlerinden memnuniyetin de artırılmasına olanak vermemektedir. Kentleşme ve alan korumanın getirdiği baskılar altında olan malike, tazminat ödemek, taşınmazın mülkiyetini elde etmeksizin uğradığı kısıtlılığa karşılık zararı karşılamak anlamına gelmektedir (Fulton vd., 2004).

³San Francisco ve Maryland Montgomery'deki uygulamalar bunlara örnektir. Florida'da yapılan 16 İHT uygulamasının sadece 4'ünde (Hillsborough İlçesi, Palm Beach İlçesi, Lake İlçesi, and the city of Largo) İHT bankası kurulmuştur (Danner 1997). Kalifornia'da gerçekleştirilen 3 programın (San Obispo, Monterey ve Morgan Hill) yöneticileri, başarılı uygulama için İHT bankasının gerektiği açıktır (Aken vd. 2008).

Hafifletme bankacılığı (mitigation banking) ve buna en yakın terim olan koruma bankacılığı (conservation banking), doğru bir İHT programında transfer edilebilen imar haklarını belirleyen bir programdır. Bu banka, tazminat kredilerinin satın alınması için kullanılan bir kredi sistemidir. Tazminat kredileri; imar hakkının kısıtlanmasından dolayı etkilenen, ancak yapılan programla ıslah edilen ve yeniden oluşturulan sulak alanlara karşılık gelmektedir. Bu hafifletme bankalarının uygulamaları neticesinde birçok sulak alanın tahribi önlenebilmiştir (Fulton vd., 2004).

Hafifletme bankacılığı, özel mülk sahibinin kısıtlı taşınmazından ekonomik avantaj elde edebilmesi için alım-satım imkanı tanımakta veya bağımsız konut birimine çevirebilmesinin imkanını sağlamaktadır (Fulton vd., 2004). İHT'ler ve koruma veya hafifletme bankası, bir piyasa aracı olarak işlemektedir. Bunun nedeni, imar kredilerinin veya hafifletme kredilerinin gerçek fiyatının serbest piyasa tarafından belirlenmesidir. Bu piyasa arz ve talebin doğru bir şekilde belirlenmesi ve dengelenmesi çok önemlidir (Fulton vd., 2004). Ancak hafifletme programları tarihi süreç içinde değişikliğe uğramıştır. Gerek eyalet mahkemeleri, gerekse ABD Yargıtay'ının kararlarına göre 1980 - 1990 döneminde görülen davalarda hafifletme programları yerine imar haklarının transferi programlarının uygulanması gerekliliği tartışılmıştır (Maher, 1994).

İmar hakları arasındaki ticari bağlamda ortaya çıkan temel fark, bu hakların hükümet tarafından kontrol edilmesidir. İHT programları genellikle imar hakları sınırlanmış alanlarda yapılmakta ve bu alanda faaliyette bulunan hafifletme bankaları da genel olarak ülke düzeyindeki imar kanunları ile kurulmakta ve faaliyetlerini sürdürmektedir. Örneğin, ABD'de hafifletme bankaları federal imar yasasına göre kurulmaktadır⁴. Bu bankaların programları, birçok İHT programının tersine, taşınmazın kamunun mülkiyetine geçirilmesi için çalışmalarıdır. Birçok kurumda imar hakları veya araziye satın almak için yeterli ödenek bulunmamaktadır. Bu durumda hafifletme bankacılığı, kamu edinim programı olarak ortaya çıkmaktadırlar. Ticari programlar diğer arazileri korumada ve kamu kaynakları ise mülkiyet ediniminde kullanılmaktadır (Fulton vd., 2004).

Bağımsız İHT Piyasası

Açık bir piyasa, kredi sahibi ve alıcılar arasında görüşme yapıldığı, görüşmelerde değer üzerinden anlaşma yapıldığı ve neticede kredi değişiminin yapıldığı bir yerdir. İHT kredilerinin satışı ve alışının yöntemi bir İHT programının projelendirilmesine bağlıdır (Anonymous, 2015d). İHT programları, piyasa bazlı bir yerel planlama araçlarıdır (McConnell vd., 2003). İdareler İHT programlarını gerçekleştirmek ve imar yoğunluğunu kontrol etmek için İHT kredilerinin serbestçe işlem göreceği bir piyasayı oluşturmak durumundadırlar (Forde vd., 2003). Menkul değere dönüştürülen imar hakları, transfer sertifikaları adı altında, kentin merkezinde veya bir başka yerinde herhangi bir proje yatırımı için daha fazla imar hakkına ihtiyacı olan yatırımcılar tarafından serbest piyasa koşullarında satın alınmaktadır (Göksu, 2002).

İHT uygulamasında, arsanın yerine, imar haklarının alım ve satımı söz konusudur. Bu amaçla dünyada iki yöntem kullanılmaktadır. Bu yaklaşımlar; (i) arsa sahibinin imar hakkını piyasa koşullarında yatırımcıya satması ve (ii) yerel yönetimlerin İHT bankası oluşturmalarıdır. Yatırımcı, yerel yönetimlerin oluşturduğu banka aracılığı ile havuzdan taleplerini karşılamaktadır (Göksu, 2003). Birçok İHT programları aktif bir piyasa oluşturamadığından başarısız olmaktadır. Aktif piyasanın oluşumu için temel koşullar ise; (i) alan bölgelerin önceki imarın izin verdiğinin üzerinde ilave imar yoğunluğunu karşılayabilecek alanlarda planlanması, (ii) alan bölgelerin İHT'lere talebe göre belirlenmesi nedeni ile bu alanların programın henüz başında ya da piyasanın satış ve fiyat istikrarını sağlayacak yolla kurulması, (iii) İHT'lerle birlikte yoğunluğa izin verilmesi ve alan bölgelerin planlanması ve halk ile planlama birimlerinin henüz müzakereye başlamadığı zamandan "kanun ile" yapılması ve (iv) yerel yönetimin, işleyen bir piyasanın oluşumunda dikkatli olması ve görevlerini yerine getirmesi biçiminde sıralanabilir (McConnell vd., 2007).

Belediye veya diğer kurumların aktif piyasanın oluşumu için yapması gereken bazı işlemler ve düzenlemeler vardır. Bunlar; (i) PDR ve İHT'leri toplama veya satın alma, bilgi ve fiyat istikrarını sağlamak için özel piyasaya katılman gerekli olması, (ii) bilgi ve danışmanlık için takas odası rolü oynayabilen,

⁴ABD "Federal Sulak Araziler Hafifletme Bankaları", 1995 yılında Kaliforniya'da kurulmuştur. ABD genelinde 34 eyalette yaklaşık 100 kadar sulak arazilerle ilgili hafifletme bankası mevcuttur. Sulak araziler büyük ölçüde kaybolma tehlikesi altında bulunan sadece Kaliforniya'da, kurulmak üzere olanlarla birlikte yaklaşık 40 kadar hafifletme bankasının yaklaşık yarısı San Diego İlçesinde bulunmaktadır (Fulton vd. 2004). New Jersey Pinelands örneğinde olduğu gibi bölge düzeyindeki İHT programları ile hafifletme bankacılığı ve koruma programları, bölgesel düzeyde işlem yapmıştır. Fakat bunların hedefi çevresel yönden duyarlı bölgeleri korumaktır.

malikler ve imar yatırımcılarına danışmanlık yapan örgütlenmenin gerçekleştirilmesi ve (iii) sürekli olarak kontrol edilen ve geliştirilen bir program ile gerekli olan bilgileri toplayan ve inceleyen yapılanmanın gerçekleştirilmesidir (McConnell vd., 2007).

İHT programının piyasadan uzak durması ve piyasadaki arz-talep dengesini gözlememesi düşünülemez. Örneğin, piyasada konut stokunda fazlalık varsa, alan bölge için daha fazla konut imarı yapmanın bir mantığı olmayacak ve bu durumda gönderen bölge maliklerinin elinde bulunan konut imar hakkına ilişkin İHT kredilerinin değeri düşecektir (de Kam ve Lubach, 2007).

İHT programları yerel taşınmaz piyasasının daha fazla işlem yaptığı varsayımına dayanır (Walls ve McConnell, 2007). Bu değerlendirme olmadan, İHT, potansiyel alıcı ve satıcılardan ilgi de görmeyebilir (de Kam ve Lubach, 2007). Bu nedenle idarenin yeterli piyasa ortamını oluşturması gerekecektir (Micelli, 2002). İdare, piyasanın talep ve arz durumunu gözetmek ve dengelemek için piyasaya katılmak durumundadır (Panayotou, 1994). Bu yolla idare, programın başarıya ulaşması için piyasadaki İHT kredilerinin fiyat ve sayısını izleme, tekelleşme ve fiyatlar üzerinde manipülasyon yapılma ihtimalini önleme imkanı elde eder (McConnell vd., 2003).

Piyasanın doğru kurgulanması için İHT programını yürüten idarenin, piyasaya arz edilecek konut, işyeri veya başka diğer imar fonksiyonlarını, piyasanın talebini gözeterek doğru bir şekilde planlaması gerekmektedir (Taintor, 2001). Yerel düzeyde piyasa oluşumunun en önemli parametreleri toplumsal kabul edilebilirlik ve gönüllü katılım olacaktır.

Bir İHT uygulamasının yapılacağı yerde oturan insanların, programın amaç ve kapsamını iyi anlaması ve hem fikir olması gerekir. Bir İHT programının muhatabı olan insanların öncelikle; (i) yeterli altyapısı bulunmayan çevresel açıdan hassas alanlardan uzak tutarak, daha yoğunluklu imara uygun olan başka alanlara aktarılması, (ii) belirli alanlarda imar yoğunluğunun azaltılması, (iii) alan bölgede yoğunluk azaltımı için planlama standartlarının değiştirilmesi, (iv) gönderen bölgelerde çok az yoğunluklu kullanımlara izin veren planlamanın yapılması ve (v) maliklere sahip oldukları İHT kredileri için esnek ve uygun bir piyasanın oluşturulması gibi amaçları kabul etmesi gereklidir (Anonymous, 2015d).

Büyük ölçekli İHT programı, uygulamanın yapılacağı alanlarda yaşayanların etkin katılımı olmadan başarıya ulaşamaz (Aken vd., 2008). İki veya daha fazla yerel yönetimi (ilçe, belediye ve kasabalar) arasındaki yerel anlaşma, imar kredilerinin idari bölgeler arasında transferine izin verilmesine ilişkin şartları ve şartnameleri içeren yasal bir sözleşmedir. Yerel anlaşmaların, her iki yerel yönetimin yetkili idari organları tarafından onaylanması (Aken vd., 2008) ve buralarda yaşayan halkın kabulü şarttır (Anonymous, 2015d).

Malikin uygulanan İHT programını kabulü ve desteğini almak için programdaki işlemlerle ilgili yükümlülükler ve maliyetin düşük olması gerekir (Tavares, 2003). İHT programı, uygulanacağı bölgelerde yaşayan halktan hemen kabul görmez. Programın halka doğru ve anlayacağı bir şekilde tanıtılması gerekmektedir (Forde vd., 2003). Bu nedenle, halkın kabul ve desteğini artırmak için, hem gönderen, hem alan bölgedeki mülk sahiplerinin eğitilmesi çok önemlidir (Renard, 2007).

İdarelerin ve İHT programını yürütenlerin, toplumsal kabulü artıracak tanıtım ve bilgilendirme faaliyetlerine önem vermeleri gerekmektedir (Machemer ve Kaplowitz, 2002). ABD’de İHT’nin en yaygın olarak uygulandığı eyaletlerin başında gelen Maryland’de, yönetim vatandaşlarını yapacakları imar düzenlemeleri hakkında bilgilendiren başarılı bir kitapçık hazırlamış ve kişilerin konuyla ilgili sorularına cevap verilmeye çalışılmıştır (Anonymous, 2004).

Günümüz koşullarında halka ulaşmak ve uygulanacak programı tanıtmak çok zor değildir. İnternet ortamı ve çeşitli iletişim araçları kullanılarak, toplumsal destek en üst düzeye çıkarılabilecektir. Yine, ABD’nin New Mexico Eyaletindeki Santa Fe İHT programında yapıldığı gibi her gün düzenlenecek programlarla halkla güçlü iletişim kurulabilecektir (Forde vd., 2003).

Önceki programların ekonomik değerlendirme sonuçları, İHT programları planlamasının dört sebepten dolayı tercih edildiğini göstermektedir. İHT programları piyasa tabanlı alternatifler ve sonuç olarak bölgelemeye göre daha düşük idari masraf gerektirmektedir. İHT devreye girdiği zamanda, işlemler devlet

müdahalesi olmadan gerçekleştiğinden, İHT programları çok az ya da hiç kontrol etmek gerekmeyecektir. Esas idari masraflar programın başlangıcında ortaya çıkar, çünkü İHT için uygun bir arz ve talep sağlamak gerekli olacaktır (Tavares, 2003).

İHT programları, zorunlu veya gönüllü olabilmektedir. İHT programı, hedeflerine ulaşmak ve sorunları çözmek için değişik yöntemleri kullanmak durumunda kalırsa, gönüllü ve zorunlu programların özelliklerini birlikte tasarlamak da mümkündür. Bu tasarım, mevcut siyasi desteğe göre de şekillendirilebilecek (Colas, 1999) olup, gönüllü programlar ideal olanıdır (Colas, 1999). Bir programın çiftli veya tekli transfer bölgelerinden hangisine ve eski imara ya da izinlere dayanıp dayanmadığının tespiti için o programın gönüllü mü zorunlu mu olduğuna bakılmalıdır. Zorunlu programlar, gönderen ve alan bölgelere imar hakkı verirken, gönüllü programlar, genel politika çerçevesinde izin tahsis etmektedir. Eğitimli parsellerin sınırlı imar hakkına sahip olması (Santa Monica Dağları programı gibi) buna örnek olarak verilebilir (Colas, 1999).

Zorunlu İHT programları, imarlı gönderen bölge ve alan bölge olarak ikiye ayrılır. Bu tür programda genellikle, gönderen bölge, daha alt bölge olarak kabul edilmekte ve alan bölgede ise daha yoğun imar talebinde bulunan imar yatırımcılarını imar hakkı almaya zorlayan, düşük veya asgari yoğunluk öngörülerek yeniden imar hakkı verilir. Bazı zorunlu programlarda, imar yatırımcısının gönderen bölgenin dışında yapılaşmak istemeleri durumunda, imar hakkı almaları gerekebilir (Colas 1999). Yasal yükümlülükler tam olarak uygulandığı zaman zorunlu İHT programları, korunması gerekli alanlardaki imarın azaltılması ve açık alanlar oluşturulmasında çok başarılı olmaktadır (Daniels 1991). Zorunlu İHT programında, yerel yönetim o andaki bölgeleme limitlerinde gönderen bölge kullanımını kısıtlamakta olup, malikin daha sonra onun satabileceği İHT kredileri ile birlikte potansiyel imar kaybı telafi edilmektedir. Zorunlu programlar, gönderen bölgelerdeki imarın azaltılması ve sınırlandırılmasını öngörmektedir (Anonymous, 1998).

Zorunlu İHT programları, maliklerin bazen direnci ile karşılaşsa da, zorunlu imar düzenlemesi ile alanların korunmasında avantajlı olarak kabul edilmektedirler. Proje uygulamada gönüllü programlar daha az etkilidir. Ancak, İHT piyasası için planlamada uygun teşvikler kullanılırsa, yüksek başarı elde edebilirler (Tavares, 2003). Gönderen bölge sahipleri gönüllü olarak kendi imarlarını yapma haklarından vazgeçip İHT kredisi alabilmekte olup, bu krediler serbestçe satılabilir ya da ticarete konu olabilir (Anonymous, 1998).

İHT'nin Uygulanmasında Yetkili İdarelerin Tanımlanması

Yetkili idare ve İHT programının bütün aşamalarının mevzuatta tanımlanmış olması gerekli olup, bu tanımlama yapılmadan başarılı uygulama yapılmasına imkan bulunmamaktadır. İHT programının başarılı olabilmesi için idari ve yasal altyapısının doğru kurulması şarttır (Harman ve Choy, 2011). İHT proje yönetiminde teknik çalışmanın hassas olması gerekmekte (Renard, 2007) olup, İHT programını planlayan ve uygulayan idarenin, programı doğru planlaması ve tanıtımını şüphelere yer vermeyecek şekilde yapması lazımdır. Rhode Island İHT programında, Hızlı Alan Değerlendirme Rehberi (Rapid Site Assessment Guide) geliştirilmiş olup, bölgenin coğrafi bilgi sistemi ile entegre çalışan bu sistem ile imarın çevre üzerindeki etkisini asgari düzeye çekmede kullanılan en iyi yönetimlerden biri olmaktadır (Taintor, 2001).

Bir İHT programının düzgün çalışması için iyi idari organizasyonun ve kaliteli personelin görevlendirilmesi şarttır. İdarenin misyon ve görevleri arasında; mülk sahiplerine ve imar yatırımcılara ulaşmak, işlemlerin kolaylaştırılması, koruma irifaklarının kaydı, İHT'lerin izlenmesi ve İHT işlemlerinin imar ve izin prosedürlerine ilişkin yetkili idare ile koordinasyon bulunmaktadır (Aken vd., 2008). İdarenin İHT programlarında üstleneceği temel roller; piyasanın kurallarını oluşturmak, bu programları teşvik etmek ve bu sürece katılan tüm aktörlerin iletişim ve eğitim işlemlerini sağlamaktır (Feiock vd. 2008). İHT programının idari sistemi, mümkün olduğu kadar basit ve makul olmalıdır (Colas 1999). İHT uygulamasını yürütecek kişi ve kurulların doğru tespiti, işlemi kolaylaştıracak en önemli unsurlardan biridir (Feiock vd., 2008).

İHT uygulamalarında idarenin işin başından sonuna kadar birçok görevi bulunmaktadır. Öncelikle yapılan işlemlerin tescili için bazı idari süreçlere ihtiyaç duyulmaktadır. İHT mevzuatı veya beraberindeki idari düzenlemeler, genellikle kredi transferlerinin işleyişini belirlemekte, haklar bir gönderici bölge parselinden ayrıldığında, irifak hakkına ilişkin tapu siciline ve sicil defterine kaydedilmektedir. Sicil kaydında, mülkiyet kredisindeki değişimler ve kredilerin tedavülden kaldırılması gibi durumları güncellemek gerekli olup, bu

kayıt işlemi, ABD'de bir ilçe veya kasabanın taşınmaz kayıt bürosu (tapu dairesi) tarafından yürütülmektedir (Anonymous, 2015d).

Yerel yönetimlerce İHT programların uygulanması, tarım, çevre ve tarihi alanların korunması için gerçekleştirilmektedir. İHT, korunacak alanların maliyetlerini imar yatırımcıları, yatırımcılara ve diğer imar hakkı alıcılarına dağıtır. Bu nedenle yerel yönetimler, kentsel dönüşümde mali sıkıntı ile karşı karşıya geldiklerinde, koruma amaçlarını sürdürmek için İHT programlarını benimseme ve uygulama olasılığı daha da artacaktır (Tavares, 2003).

İHT programını uygulayan bir idare, yapılan uygulamaları ve işlemleri belirli aralıklarla kontrol etmelidir. İdari birimler yıllık olarak imar hakkı aktarımı mevzuatına göre rapor hazırlamalıdır. Üç yıldan sonra, idari birim ve belediyenin diğer yetkili kurulları, piyasa analizini ve oluşan imar transferlerinin hareketliliğini inceleyerek, performans hedeflerinin İHT programı ile uyum sağlayıp sağlamadığını değerlendirmelidir. Ayrıca idare bu raporları belirli aralıklarla ilgili diğer bakanlık, kurum ve kuruluşlarla da paylaşmalıdır (Anonymous, 2015d).

ABD genelinde uygulanan oldukça başarılı İHT programlarının çoğu, belediyelerle ortaklaşa gerçekleştirilmiştir. Bazıları da, belediyeler ve ilçeler arasında veya bölgeler arası İHT uygulamalarına sahne olmuştur. Bir bölgenin kırsal alanındaki imar hakkı, ilave (bonus) imar hakkı verilerek yeterli altyapısı hazırlanmış olan başka bir yerde alan bölge olarak planlanan yerlere aktarılmaktadır (Anonymous, 2008). İHT programları mülk sahiplerinin imar haklarını hükümet tarafından düşük yoğunluklu olarak düzenlenen mülklerden ayırmasına olanak sağlamakta ve yerel yönetimlerin yüksek yoğunluklu alanlar olarak belirlediği alanlardaki imar yoğunluğunu artırmak isteyen kişilere satış da yapmaktadır (Forde vd., 2003).

İHT programlarında ilk yapılacak iş, gönderen bölge ve alan bölgelerin tespit edilmesidir. Alan bölgeler imarın desteklendiği bölgelerde seçilirken, gönderen bölgeler imarın sınırlı olduğu yerlerde (örneğin sit alanlarından) tespit edilir (Anonymous, 1998). İHT programını doğru yürütmek için, öncesinde detaylı araştırma yapıldıktan sonra rasyonel planlama çalışmasının yapılması gerekli olacaktır (Anonymous, 2015d). İdare gelecekte arzulan arazilerin kullanımını gösteren çok amaçlı bölgeleme ve imar haritası yapacaktır (Anonymous, 1998).

İdarenin ana planının imar transfer ögesini tanımlaması, gönderen ve alan bölgeleri tespit etmesi gerekmektedir. Bunun için; (i) gelecek on yıl içindeki büyüme tahmininin yapılması, (ii) özellikle potansiyel alıcı bölgelerde olabilecek tahmini büyümeyle ilgili analizin yapılması, (iii) potansiyel alıcı bölgede gerekli olan altyapının tahmini (Anonymous, 2015d), (iv) alıcı bölgelere gönderen bölgesinden imar potansiyelini taşınmak için kullanılacak araç ve yöntemlerin tespiti (Anonymous, 2006a) ve (v) alan bölgedeki imar hakkı için uygulanacak idari planlama standartları ve planlama hedeflerinin belirlenmesi gerekir (Anonymous, 2015d). Bir İHT işleminde öncelikle; (i) malik transfer/satış için uygun olan imar hakları sayısını belirlemek için idareye başvurmalı, (ii) malikin satmak istediği imar hakları "İmar Hakları Satış" listesine kaydetmeli, (iii) alıcı, imar haklarını satın almak ve İHT işlemlerinin koşullarını görüşmek üzere malik ile iletişime geçmeli, (iv) satıcı, İdare tarafından uygulanabilir olan koruma irtifakının kaydını belgelemek ve işlemlerin tamamlanabilmesi ve imar haklarının İmar Hakları Sicili'ne eklenebilmesi ve alıcı tarafından, alan bölgede kullanılabilir olması için arazinin yeniden planlamasını başlatmak zorunda olmalı (Anonymous, 2008) ve (v) yüksek imar yoğunluğunu taşıyabilecek altyapının ve diğer kamu ihtiyaçlarının karşılanması zorunlu görülmektedir (Anonymous, 2007).

İHT programı, imar haklarının alımı ve satımını içeren çeşitli mekanizmalardan oluşur. Bu işlem türü, gönderen bölgedeki malik ile alan bölgedeki malik arasında, İHT projesinin önerilmesi esnasında gerçekleştirilen özel bir işlemdir. Diğer seçenekler arasında; imar haklarının İHT bankası veya özel yatırım şirketlerine satışı, alımı, bir koruma kredisine veya yerel idare tarafından başlatılan imar haklarının satın alınması programına katılım da bulunmaktadır (Aken vd., 2008).

Gönderen bölge imarı kısıtlayan yasal bir anlaşma olan irtifak hakkının koruması altına girmekte, alan bölgedeki malik ise, imar haklarını satın almakta ve bu da malike imarı genişletme ve maksimum sınırlara kadar imar hakkını vermektedir. Genel olarak alıcı ya İHT kredisine küçük miktarlarda konutlar inşa edebilecek ve ikamet etmeye elverişli imar yapacak ya da alınan kredide belirtildiği kadar kat sayısını

yükselterek endüstriyel imar yapacaktır. Başarılı bir programda İHT kredileri satıcı için arazide mevcut olan ve kullanılmayan potansiyel imar hakkına oranla satış açısından daha avantajlı olmaktadır. İHT programının isteğe göre katılımcıları desteklemesi, başarılı uygulama için önemli bulunmaktadır. Sistemin İHT kredisi için harcadığı paradan daha fazla para kazanması ve alıcı için ekonomik açıdan yararlı olması gerekmektedir (Anonymous, 1998).

Türkiye’de İHT Uygulaması İhtiyacının Değerlendirilmesi

Türkiye’de birçok yerleşim yerinde hayati önem taşıyan, çevresel, kültürel ve tarihi değer taşıyan alanların sayısal olarak fazla olması ve geniş yüzölçümlü alanları kapsamaları ile kültürel ve tarihsel değerlerin devlet malı olması nedeni ile ulusal ve küresel düzeyde miras olarak görülen söz konusu değerlerin korunmasının son elli yılda temel hedeflerden biri olmuştur. Hatta alan koruma çalışmalarının ulusal ölçekten çıkarak küresel ölçekte ele alındığına da tanık olunmaktadır. Göçe bağlı hızlı nüfus artışı ve bunun yanı sıra plansız gelişme, sanayileşme ve hatalı arazi kullanım kararları, birçok çevresel ve mekânsal sorunu da beraberinde getirmektedir. Göçe bağlı nüfus artışı ve plansız gelişmenin temelinde 1980 yılı sonrası korumacı-denetleyici kamu politikalarının yerini piyasa odaklı politikaların alması yatmaktadır. Sanayileşme ve kentleşme sürecinde birçok kentte mekansal değişim gözlenmekte, doğal, fiziksel ve kültürel değerler korunamamakta ve yönetim anlayışlarında değişim ortaya çıkmaktadır. Bu süreçte korumanın ulusal ve uluslararası gelişimine bakıldığı zamanda geçmişte tarihi, kültürel ve doğal değerlerin korunması yerel ve bölgesel ölçekte çıkarak uluslararası bir sorumluluk olarak ele alınmaktadır.

Tarihsel, kültürel ve doğal alanların korunmasında kullanılan geleneksel araçlara ilave olarak yenilikçi ve alternatif bir koruma aracı olarak İHT ortaya çıkmaktadır (Aliefendioğlu ve Tanrivermiş, 2011). Tarihsel açıdan bakıldığı zaman İHT’nin ilk olarak ABD’ndeki yapıların kat yüksekliklerini kontrol altına almak için başvurduğu görülmektedir. Daha sonra başta tarım alanları olmak üzere açık alanlar, özellikli kırsal alanlar, kıyı alanları, yaban hayatı koruma alanları, su havzaları, mineral kaynaklar ve yeraltı sularının olduğu alanlar gibi çevresel açıdan önem taşıyan alanların korunması için de İHT kullanılmıştır.

Mekanda yapılan planlama sonucu sağlanan, dağıtılan ve gereğinde yine planlama kararları doğrultusunda kısıtlanabilen haklar olarak tanımlanan imar haklarının mülkiyet sahibi tarafından bir kısmından veya tamamından sürekli olarak vazgeçmesi ve bunun karşılığında kendisine bedel ödemek yerine önceden “alan (gelişme) alanı olarak belirlenen yere aktarılması İHT programının temelini teşkil etmektedir. Yapılaşmanın tamamen yasaklandığı ya da sınırlandırıldığı alanlarda mülkiyet sahibini mağdur olmaktan kurtaran ve imar haklarının satışından elde edilen gelirle tarihi, kültürel ve doğal alanların korunmasına gelir oluştururken, doğal alanların korunmasını sağlayan önemli bir araç olarak görülmektedir. Planlama kararları ile kentsel mekanda oluşan eşitsizlik durumu plan uygulama araçları yoluyla eşitlenmekte ve İHT imar haklarının taşınmazlar arasında eşit dağıtılamamasının neden olduğu olumsuzlukları ortadan kaldıracak bir araç olmaktadır. İmar hakları gönderilen alanın önceden tasarlanması, kentin gelişme yönünün tespiti ve korunması gereken alanlardan uzaklaştırılmasında etkin olmaktadır. Ancak piyasa odaklı bir uygulama olması, korunacak bölgedeki imar haklarının menkul kıymete dönüştürülmesi ve alan bölgede İHT yatırımcılarının almaları için piyasa koşullarında arz ve talep dengesinin kurulması zorunludur.

ABD ve Avrupa’da çevre ve ekonomi politikasının piyasa odaklı İHT uygulamasının benimsemesi kolay olmuştur. Geleneksel düzenlemeleri tercih eden ülkelerde İHT uygulaması 1990’lı yıllardan sonra yoğun olarak kullanılmaya başlanmıştır. Türkiye’de ilk kez 2004 tarih ve 5226 Sayılı Kanun ile 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu’nda yapılan değişiklik ile hukuk sistemi “yapılanma haklarının devri” kavramı ile tanışmış olmasına karşın, bu değişiklik ile ABD ve Avrupa örneklerinde olduğu gibi başarılı İHT programlarının uygulaması mümkün görülmemektedir. Gerek önceki araştırma sonuçları (Dündar, 2010; Aliefendioğlu, 2011; Aliefendioğlu ve Tanrivermiş, 2011; Duman, 2016; Kaman, 2016), gerekse bu çalışmanın sonuçları; koruma alanlarında İHT’nin uygulama aracı olarak başarılı olabileceğini ve maliklerin hak kayıplarının tazminat ödenmeksizin giderilmesinin mümkün olabileceğini göstermektedir. Mali kaynakların yetersizliği nedeni kamulaştırma ve diğer geleneksel araçların etkin olarak uygulanamaması nedeni ile kesin yapılaşma yasağının yol açtığı kayıpların telafisi için alternatif bir araç olarak İHT programı önem kazanmaktadır. Buna göre İHT programları ile verimli tarım ve orman arazisinin korunması, kentlerde yeşil alan ve yeşil kuşak oluşturulması, özel çevre koruma alanları, arkeolojik sit, kentsel ve doğal sit

alanları, su havzaları koruma bölgesi, Boğaziçi'nde korunan alanlar, 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında yapılaşma yasaklı bölgeler ile 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında yapılaşmaya kapatılan özel taşınmazlar ile afet bölgelerindeki taşınmazların maliklerinin kayıplarının İHT programları ile ortadan kaldırılabilceği vurgulanmalıdır. Ancak son yıllarda Türkiye'de kentsel kesimde imar uygulaması yapılan adalardaki sağlık tesis alanı, Milli Eğitim Bakanlığı ilk ve ortaöğretim kurumları alanı, kreş ve belediye hizmet alanı gibi amaçlarla ayrılmış ve kısıtlı parsellerin maliklerinin hak kayıplarının tazminat ödenmeden telafisi için İHT programı uygulaması gündeme getirilmekte olup, bu yaklaşımın literatürde kapsamlı olarak tanımlanan İHT uygulama gerekçeleri ve yaklaşımları ile tamamen çeliştiği açıkça ortaya konulmuştur.

Başarılı İHT programı tasarlama ve uygulama için öncelikle başta Türk Medeni Kanunu, koruma mevzuatı ve diğer birçok düzenlemede İHT ile ilgili kapsamlı değişiklik yapılması gerektiği ortaya çıkmaktadır. Büyük kentlerde ve kıyı yerleşimlerde nüfusun hızla artması, nüfus ve yapılaşma baskısının zaman içinde artması nedeni ile doğal ve kültürel değerleri korumada yeni arayışların ortaya çıkması zorunludur. Ancak bazı kentlerde İHT programı geliştirmede gönderen bölge tanımlaması kolay olmasına karşın, alan bölge tespiti ve uygulama olanakları oldukça güç olabileceği açıktır. İnceleme sonuçlarına göre İHT'nin birçok kentte alan ve yapı koruma aracı olarak tarihi, kültürel ve doğal alanların korunmasında diğer araçlara oranla daha fazla potansiyel kullanım olanağı bulunmaktadır. Başarılı ülke modelleri ve İHT uygulamalarında koruma uygulamaları ve tazminat ödemeksizin malikin hak kaybının önlenmesi temel hedef olmalıdır.

Yasal düzenleme yapılması ve kurumsal yapılanmanın tamamlanmasının ardından ilan edilecek İHT programlarında alan bölge ve gönderen bölge tasarımlarının üst ölçek plan kararları ile çözülmesi ve kentsel ve tarihsel koruma alanlarında birbirinden bağımsız olarak geliştirilen plan, proje, uygulama ve diğer eylemlerin yerini İHT amaçlı planların alması sağlanmalıdır. ABD ve Avrupa ülkelerindeki örneklerden açıkça gönderen bölgedeki taşınmazların imar ve inşai haklarının tamamen aktarıldığı ve kalıcı yapılaşma hakkı olmayan gönderen bölgedeki parsellerin çıplak mülkiyetlerinin eski maliklerinde bırakıldığı gözlenmektedir. Bu çerçevede birbiri ile çelişen iki düşünce ortaya çıkmaktadır. Öncelikle kesin yapılaşma yasağı olan koruma alanlarında tam İHT veya mülkiyetin ilgili idareye geçmesi, diğer koruma alanlarındaki mülkiyetin malikinde kalması, kesin yapılaşma yasağı olan parsellerin olduğu gibi kullanılması (organik tarım, kent tarımı ve hobi bahçeleri kurulması gibi faaliyetler düşünülebilir) ve inşai hakların ise alan bölgede kullandırılması veya İHT bankaları yoluyla nakde dönüştürülmesi gibi temel uygulama esaslarının açıkça mevzuatta tanımlanması ve belirtilen kurumsal yapılanmanın merkezi ve yerel düzeylerde oluşturulması başarılı uygulama yapabilmek için zorunlu görülmektedir.

İHT uygulamasından beklenen fayda minimum maliyetle koruma altına alınan alanın kentleşme sürecinin durdurulması ve istenilen başka bir bölgede devamını sağlamak olduğuna göre gelişmesi istenilen bölgenin gelecekte korumayı gerektirmeyecek özellikte olduğunun saptanması gerekmektedir. Toplumdaki değişimler ve gelecekteki gereksinimler iyi düşünülerek gönderen ve alan bölge seçimleri yapılmalıdır. Bölge seçiminde konut, sanayi ve ticaret gibi kullanım biçimlerinin birbirine olan karşılaştırmalı üstünlükleri ve alan bölgedeki mülkiyet sahiplerinin rant beklentisi dikkate alınmalı ve spekülasyon amaçlı mülkiyet değişiklikleri ve imar yatırımcılarına fırsat verilmemelidir. Buna ilave olarak gönüllü veya zorunlu İHT uygulamaları, kredi ve tahsis oranları ile İHT bankası yapılanması gerçekleştirilmeli ve bir İHT programının uygulanması için mutlaka klasik ve çevresel fayda-masraf analizinin yapılması zorunlu olmalı ve kendi kendini finanse edebilecek İHT programlarının geliştirilmesine öncelik verilmelidir. Modelin başarısı için sağlıklı taşınmaz değerlendirme, takas ve değişim oranları ile modelin finansal araçları ve yapılanması rasyonel biçimde tamamlanmalıdır. İHT programlarından etkilenen her kesim için elverişli koşullar oluşturulmalı ve yerel alanın gereksinimlere uygun proje geliştirme zorunlu olmalıdır.

İHT programının performansı izlenmeli ve yeni girişimler ile program sadeleştirilmeli ve her adımda oluşan boşluklar doldurulmalıdır. Yoğunluk, alan, TAKS, KAKS, yükseklik, inşa edilecek bağımsız bölüm sayısı gibi sayısal ölçülerle ifade edilen imar haklarının başka bir alana aktarılabilmesi için aktarılan imar haklarının ne olduğunu tam olarak gösteren yasal düzenleme ve standartların yapılması ve bunların uluslararası düzeyde kabul edilebilir olması zorunludur. Korunması gereken alanlar için İHT uygulanması gelişme alanlarının kısıtlı olmasından dolayı bazı illerde uygulama gereksinimi yüksek olmasına karşın, çekici alan bölge tanımlama ve programa malikler ile imar yatırımcılarının ilgi düzeyleri yeterli olmayabilecektir. Bu bakımdan

korunan alanların tamamında birden uygulama yapılması yerine öncelikle il ve ilçe ölçeğinde korunması gereken alanların önem ve acelelik derecelerine göre sınıflandırılması yapılmalı, bu alanlar içinden yaşamsal önem taşıyan öncelikli alanlar seçilmeli ve ilk uygulama başarı şansı yüksek olan yerde yapılmalıdır. İHT uygulaması stratejik olarak ele alınması, alan bölgelerin ve gönderen bölgelerin her ilçenin kendi belediye sınırları içinde tasarlanması zorunlu tutulmalıdır. Yapılmış bir çevre ile doğal çevrede hakkın tespiti ve menkulleştirme yapılmasında değerlendirme kriterleri farklı olmalı ve bölgenin özelliklerine göre rasyonel çalışacak değerlendirme sistemi geliştirilmelidir. Buna ilave olarak İHT uygulama alanında mevcut durum tespiti, ihtiyaç analizi ve mevcut durum tespitine dayalı fayda-masraf analizlerinin yapılması ve İHT programından etkilenecek olan bütün paydaşların bilgilendirilmesi, proje ve banka yönetimi ile eğitim çalışmalarının ulusal ve yerel düzeylerde gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlarınca yapılması zorunlu olacaktır. İHT programlarının potansiyel katılımcıları (malikler) eğer uygulama ve sonuçları hakkında yeterince bilgilendirilmez ve yanlış algılamalar söz konusu olursa ve özellikle programa katılım maliklerin iradesine bırakılırsa, katılımın düşük olması ve hatta ciddi kamuoyu direnci ile karşılaşılması muhtemel olacaktır. Bu çerçevede İHT programlarına başlanmadan önce 5393 sayılı Belediye Kanunu başta olmak ilgili yasal düzenlemelerde değişiklik yapılarak yerel ve merkezi yönetimlerde gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlarının istihdamı yeniden düzenlenmeli, kapsamlı yasal ve kurumsal düzenleme yapılmadan başarılı İHT uygulamasının yapılamayacağı gözden uzak tutulmamalıdır.

Acknowledgement

Bu çalışma; Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı'nda Prof. Dr. Harun Tanrıvermiş'in danışmanlığında Veli Böke tarafından yürütülmekte olan "İmar Hakkı Aktarımı ve Türkiye'de Uygulanabilirliğinin Değerlendirilmesi" adlı doktora tezinden özetlenmiştir.

Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı'nda yürütülen doktora tez çalışmasının kuramsal esaslar ve alan çalışması kısımları ile yabancı ülke örnekleri ve Türkiye karşılaştırmasını yapma aşamalarında destek veren, çalışmayı yönlendiren, araştırmalarımın her aşamasında bilgi, öneri ve yardımlarını esirgemeyerek akademik ortamda olduğu kadar beşeri ilişkilerde de engin fikirleri ile katkı yapan tez izleme komitesi üyeleri Prof. Dr. Türkay Tüdeş, Doç. Dr. Nihan Özdemir Sönmez ve Yrd. Doç. Dr. Akın Ünal'a teşekkürü bir borç biliriz. Ayrıca çalışmanın ilk versiyonunu okuyup görüş veren ve çalışmanın kapsamını şekillendiren hakemler ile Yrd. Doç. Dr. Yeşim Aliefendioğlu ve Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü akademik ve teknik personeline, bu çalışmaya olan katkıları ve eleştirileri için içten teşekkür ederiz.

Referanslar

- Akdeniz, H. (2001) İmar Planlarının Uygulanmasında Arazi ve Arsa Düzenlemesi, Teknik Yayınevi, Ankara.
- Aken, J.; Eckert, J.; Fox, N. ve Swenson, S. (2008). Transfer of Development Rights (TDR) in Washington State: *Overview, Benefits, and Challenges*. *The Cascade Land Conservancy*, Vol:3:1-41.
- Aliefendioğlu, Y.(2011). Türkiye'de Koruma Alanlarındaki Taşınmazların Kullanımı ve Koruma Statülerinin Taşınmaz Piyasaları ve Değerlerine Etkileri: Muğla İli Örneği, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı, Ankara.
- Aliefendioğlu, Y. ve Tanrıvermiş, H.(2011). Türkiye'de Çevre Koruma Alanlarında Arazi Kullanımı ve Koruma Kararlarının Arazi Piyasalarına Etkileri: Gökova Özel Çevre Koruma Bölgesi Örneği, *Üçüncü Sektör Kooperatifçilik*, Cilt: 46(1):64-102
- Alterman, R. (1997). The Challenge of Farmland Preservation: Lessons from a six-nation Comparison. *Journal of the American Planning Association*, Vol:63(2):220-243. doi: 10.1080/01944369708975916
- Anderson, K. ve Weinhold, D. (2008). Valuing Future Development Rights: The Costs of Conservation Easements, *Ecological Economics*, Vol:68(1):437-446. Doi: 10.1016/j.ecolecon.2008.04.015

- Anonymous, (2010a). A Model Transfer of Development Rights Ordinance for Virginia Localities, Web Sitesi: <http://www.valanduseconstructionlaw.com/uploads/file/Model%20TDR%20Ordinance.pdf>, Erişim Tarihi: 11.05.2015.
- Anonymous, (1998). Web Sitesi: <http://www.rivercenter.uga.edu/education/etowah/documents/pdf/tdr.pdf>, Erişim Tarihi: 11.05.2015.
- Anonymous, (2001). Transfer of Development Rights: Fact Sheet - Farmland. Trust (AFT). Web Sitesi: <http://citeseerx.ist.psu.edu/showciting;jsessionid=904088DB308A3F4633E7ECE9274E5D6B?cid=11556899>, Erişim Tarihi: 11.05.2015.
- Anonymous, (2004). Influencing Development in Your Community-A Citizen's Guide For Maryland, A publication of the Chesapeake Bay Foundation, Web Sitesi: <http://www.cbf.org/document.doc?id=145>. S9.
- Anonymous. (2004). Conservation Easement, Working Group Final Report, Washington DC, USA.
- Anonymous, (2006). Transfer of Development Rights Proposed Ordinance Amendment to Chapter 10, Dane County Code Executive Summary. Web Sitesi: https://www.countyofdane.com/plandev/pdf/tdr-ordinance_summary.pdf, Erişim Tarihi: 11.05.2015.
- Anonymous, (2007). Web Site: <http://vpic.info/Publications/Reports/Implementation/TransferDevelopmentRights.pdf>, Erişim Tarihi: 11.05.2015..
- Anonymous, (2008). Department of Growth Management, Report on Transfer of Development rights (An analysis of the alternatives for developing a successful Transfer of Development rights Program in Alachua County, Web Sitesi: [Http://growthmanagement.alachuacounty.us/comprehensive_planning/transfer_of_development_rights/documents/TDR_Report_FINAL.pdf](http://growthmanagement.alachuacounty.us/comprehensive_planning/transfer_of_development_rights/documents/TDR_Report_FINAL.pdf), Erişim Tarihi: 11.05.2015.
- Anonymous, (2010b). Municipal Fiscal Impact Committee. TDR Statewide Policy Task Force Final Recommendations, Web Sitesi: http://www.dvrpc.org/tdr/taskforce/pdf/2010-02-19_TDR_Comm_1_agenda.pdf, Erişim Tarihi: 11.05.2015.
- Anonymous, (2010c). Realizing the Promise: Transfer of Development rights in New Jersey 2010, Web Sitesi: http://www.dvrpc.org/tdr/taskforce/pdf/2010-08_TDRFinalReport.pdf, Erişim Tarihi: 11.05.2015.
- Anonymous, (2010d). Otto, K. Smart Growth through the Transfer of Development Rights, New Jersey Future, Web Sitesi: <http://www.njfuture.org/wp-content/uploads/2011/07/Case-Studies-in-Transfer-of-Development-Rights-8-10-Intern-report.pdf>, Erişim Tarihi: 11.05.2015.
- Anonymous, (2012). Rajasthan Kent Areas Transferable Development Rights (TDR) Policy, Web Sitesi: Department of Kent Development, Housing & Local Self Government, <http://oswal.selfip.com/jodhpurmcweb/PDF/TDR10618092012.pdf>, Erişim Tarihi: 10.05.2015.
- Anonymous, (2015). Transfer of Development Rights: A Market-driven Planning Tool, www.anjec.org, Erişim Tarihi: 11.05.2015.
- Anonymous, (2015a). Web Sitesi: <http://smartpreservation.net/marin-county-california/>
- Anonymous, (2015b). Web Sitesi: <http://www.beyondtakingsandgivings.com/alachua.htm>
- Anonymous, (2015c). Web Sitesi: <http://www.ccim.com/cire-magazine/articles/preserving-property>, Erişim Tarihi: 11.05.2015.
- Anonim, (2015d). <http://www.kentselyenileme.org>, Erişim Tarihi: 12.05.2015.
- Anonymous, (2006a). Farmland Information Center, Fact Sheet Transfer Of Development Rights. Web Sitesi: http://stjohns.ifas.ufl.edu/documents/CostOfCommunityServicesStudies_8-06.pdf, Erişim Tarihi: 11.05.2015.

- Ayhan, U. (2008). Amerika Birleşik Devletlerinde Yerel Yönetimler. *Sayıştay Dergisi*, Sayı: 70:103-120.
- Barrese, J.T. (1983). Efficiency and Equity Considerations in the Operation of Transfer of Development Rights Plans. *Land Economics*, Vol:59(2): 235-241. Doi:10.2307/3146051
- Barrows, R.L. ve Prenguber, B.A.(1975). Transfer of Development Rights: An Analysis of a New Land Use Policy Tool, *American Journal of Agricultural Economics*, Vol:57(4):549-557.
- Beitsch, O. (2009). Not in our Backyard: Plans, Planners, Regulators and the new Redlining. *Real Estate Issues*, Vol:34(2):11-15.
- Blewett, R.A. ve Lane, J.I.b (1988). Development Rights and the Differential Assessment of Agricultural Land: Fractional Valuation of Farmland is Ineffectivefor Preserving Open Space and Subsidizes Speculation. *American Journal of Economics and Sociology*, Vol:47(2):195-205.
- Bowler, C. (1997). Farmland Preservation and the Cluster Zoning Model. *American Planning Association Journal of the American Planning Association*, Vol:63(1):127-127. Doi:10.1080/01944369708975729
- Brody, S.D.(2003). Implementing the Principles of Ecosystem Management Through Local Land Use Planning. *Population and Environment*, Vol:24(6):330-345.Doi:10.1023/A:1025078715216
- Buitelaar, E. ve Needham, B. (2007). Property Rights and Private Initiatives: An Introduction. *The Town Planning Review*, Vol:78(1):1-8. Doi:10.3828/tpr.78.1.1
- Burby, R.J. ve Dalton, L.C. (1994). Plans can Matter! The Role of Land Use Plans and State Plan. *Public Administration Review*, Vol:54(3):229-229.Doi: 10.2307/976725
- Carmichael, D.M.(1974). Transferable Development Rights as a Basis for Land Use Control, *Florida State University Law Review*, Vol:2(1):35-107.
- Charney, I.(2005). Property Developers and The Robust Downtown: The Case of Four Major Canadian Downtowns. *Canadian Geographer*, Vol:49(3):301-312.Doi: 10.1111/j.0008-3658.2005.00097.x
- Chavooshian, B.B. ve Norman, T. (1975). Transfer of Development Rights, *Appraisal Journal*, Vol: 43(3):4800-411.
- Chomitz, K.M.(1999). Transferable Development Rights and Forest (An Exploratory Analysis Prepared for Workshop on Market-Based Instruments for Environmental Protection, Harvard University, Web Sites: http://www.landecon.cam.ac.uk/up211/EP09/reading/session_danilo/Chomitz_tdr.pdf, Erişim Tarihi: 11.05.2015.
- Colas, V.C.(1999). The Transfer of Development Rights: Preserving Rural Land and Promoting Urban Renewal Strategies for Implementation in Rhode Island, Doctoral Dissertation, Brown University, Rhode Island. s. 25.
- Costonis, J.J. (1973). Development Rights Transfer: An Exploratory Essay, *Yale Law Review*, Vol: 83(1):75-128.
- Crompton, J.L.(2009). How well do Purchase of Development Rights Programs Contribute to Park and Open Space Goals in the United States?, *World Leisure Journal*, Vol:51(1):54-71. Doi:10.1080/04419057.2009.9674582
- Daniels, T.L.(1991). The Purchase of Development Rights: Preserving Agricultural Land and Open Space. *Journal of the American Planning Association*, Vol:57(4):421-431. Doi:10.1080/01944369108975517
- Daniels, T.L. (1997). Where does Cluster Zoning Fit in Farmland Protection? American Planning Association. *Journal of the American Planning Association*, Vol:63(1):129-137. Doi:10.1080/01944369708975730
- Danner, J.C. (1997). TDRs Great Idea but Questionable Value. *The Appraisal Journal*, Vol:65(2): 133-142.

- De Kam, G. ve Lubach, D.(2007). Tradable Building Rights and the Financing of Urban Renewal. *The Town Planning Review*, Vol:78(1):103-117. Doi:10.3828/tp.78.1.7
- Demirkiran, S.(2008). Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü: Bursa Büyükşehir Belediyesi Örneği, *Trakya Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü*, Yüksek Lisans Tezi. Edirne.
- Dorfman, J.H.; Atilas, J.H.; Roskie, J. B.; Boring, J.; Nelson, N. ve Gavrilles, B.(2005). The Feasibility of a Transferable Development Rights Program for Athens-Clarke County, Georgia. The University of Georgia Alliance for Quality Growth and the Athens-Clarke County Planning Department, USA.
- Drechsler, M. ve Watzold, F.(2009). Applying Tradable Permits to Biodiversity Conservation: Effects of Space-dependent Conservation Benefits and Cost Heterogeneity on Habitat Allocation, *Ecological Economics*, Vol:68(4):1083-1092.
- Duane, T.P.(2006). Maximizing the Public Benefits of Agricultural Conservation Easements: A Case Study of the Central Valley Farmland Trust in the San Joaquin Valley, California, USA.
- Duke, J. M. ve Lynch, L. (2007). Gauging Support for Innovative Farmland Preservation Techniques. *Policy Sciences*, Vol:40(2):123-155. Doi:10.1007/s11077-007-9039-6
- Duke, J.M. ve Aull-Hyde, R. (2002). Identifying Public Preferences for Land Preservation Using the Analytic Hierarchy Process. *Ecological Economics*, Vol: 42(1):131-145. Doi:10.1016/S0921-8009(02)00053-8
- Duman İ.(2016). İmar Hakları Transferi ve Uygulama Olanakları: Teorik İlkeler Ve Uygulama Yönlerinden Van İli Örneğinin Değerlendirilmesi, Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı, Dönem Projesi, Ankara.
- Dündar, S. (2010). İmar Hakkı Aktarımı İstanbul Üzerine Bir İnceleme, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Eren, F.(2014). Mülkiyet Hukuku, 3. Baskı, Yetkin Yayınevi, Ankara.
- Feiock, R.C.; Tavares, A.F. ve Lubell, M. (2008). Policy Instrument Choices for Growth Management and Land Use Regulation. *Policy Studies Journal*, Vol: 36(3):461-480. DOI: 10.1111/j.1541-0072.2008.00277.x
- Field, B.C. ve Conrad, J.M. (1975). Economic Issues in Programs of Transferable Development Rights. *Land Economics*, Vol: 51(4):331-340
- Fischel, W.A. (2000). Zoning and Land Use Regulation. *Encyclopedia of Law and Economics*, Vol:2: 403-423.
- Forde, J.H.; Homsy, G.; Lieberknecht, K. ve Stone, R. (2003).Transfer of Development Rights Programs, *Government Accounting*, Web Sitesi: <http://www.mildredwarner.org/gov-restructuring/privatization/tdr>, Erişim Tarihi: 10.05.2015.
- Fulton, W.; Mazurek, J.; Pruetz, R. ve Williamson, C.(2004). TDRs and Other Market-Based Land Mechanisms: How They Work and Their Role in Shaping Metropolitan Growth. *The Brookings Institution Center on Urban and Metropolitan Policy*. Washington D.C., USA.
- Göksu A.F.(2002). Dönüşüm Projelerinde Yenilikçi Yaklaşımlar, Mimar Sinan Üniversitesi, Sempozyum, 24-25 Ekim-2002. Web Sitesi: <http://www.kentselyenileme.org/index.php/dokumanlar/afaruk-goksu-yazilari>, Erişim Tarihi: 11.05.2015.
- Göksu, F.(2003). Kent Planlamada Yenilikçi Uygulama Araçları (İHT-İHTr.-Menkulleştirme), Şehircilikte Reform, Dünya Şehircilik Günü 27. Kolokyum, TMMOB ŞPO, 6-7-8 Kasım 2003, Mersin, ss:199-209.
- Göksu A.F.(2006). Kentsel Dönüşüm Süreci ve Proje Ortaklıkları, Mimarlar Odası Ankara Şube Dergisi, Mayıs-Haziran 2006:40-45, Web Sitesi:

- <http://www.kentselyenileme.org/index.php/dokumanlar/afaruk-goksu-yazilari>, Erişim Tarihi: 11.05.2015.
- Göksu A.F. (2007a). Yeni Kentsel Düzen İçin Öneriler, Web Sitesi: <http://www.kentselyenileme.org/index.php/dokumanlar/afaruk-goksu-yazilari>, Erişim Tarihi: 11.05.2015.
- Göksu A.F. (2007b). İmar Bonusu, Web Sitesi: <http://www.kentselyenileme.org/index.php/dokumanlar/afaruk-goksu-yazilari>, Erişim Tarihi: 11.05.2015.
- Göksu A.F. (2007c). Kapsamlı Dönüşüm Süreci: Yeni Yaklaşımlar ve Öneriler. Web Sitesi: <http://www.kentselyenileme.org/index.php/dokumanlar/afaruk-goksu-yazilari>, Erişim Tarihi: 11.05.2015.
- Greenberg, M.; Mayer, H.; Miller, K.T.; Hordon, R. ve Knee, D.(2003). Reestablishing Public Health and Land Use Planning to Protect Public Water Supplies. *American Journal of Public Health*, Vol:93(9):1522-1526.
- Harman, B. ve Choy, D.L. (2011). Perspectives on Tradable Development Rights for Ecosystem Service Protection: Lessons from an Australian Peri-urban Region, *Journal of Environmental Planning and Management*, Vol:54(5):617-635. Doi:10.1080/09640568.2010.526405
- Herzog, S.J.(2008). The Lake Tahoe Basin: Appraising in a Heavily Regulated Market. *The Appraisal Journal*, Vol:76(3):233-240.
- Janssen-Jansen, L.(2008). Space For Space: A Transferable Development Rights Initiative for Changing *The Dutch Landscape, Landscape and Urban Planning*, Vol:87(3):192-200.
- Johnston, R.A. ve Madison, M.E.(1997). From Landmarks to Landscapes: A Review of Current Practices in the Transfer of Development Rights. *American Planning Association, Journal of the American Planning Association*, Vol:63(3):365-378. Doi: 10.1080/01944369708975929
- Kaman, A.F.Z.(2016). Doğa Koruma Alanlarında İmar Hakkı Aktarımı ve Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi Üzerine Bir İnceleme, Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- Kaplowitz, M.D.; Machemer, P. ve Pruetz, R. (2008). Planners Experiences in Managing Growth Using Transferable Development Rights (TDR) in The United States, *Land Use Policy*, Vol:25(3):378-387. Doi:10.1016/j.landusepol.2007.07.004
- Karataş, K.; Bıyık, C. ve Demir, O. (2005). Kentsel Altyapı Tesislerinde İrtifak Hakkı Uygulamaları ve Sonuçlarının İrdelenmesi, 10. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 28 Mart - 1 Nisan 2005, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara.
- Keleş, R.(1993). Kent ve Siyaset üzerine Yazılar (1975-1992), IULA-EMME, İstanbul, s.95-97.
- Keleş, R.(2010). Kentleşme politikası, İmge Kitabevi, 11.bası, 703 s., Ankara. s.375.
- Keleş, R. ve Mengi, A.(2014). İmar Hukukuna Giriş, II. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara.
- Ke, F.; Shunai, C.; Shichuan, W. ve Zhangwei, L. (2008). Application of Transferable Development Rights in Cultivated Land Protection in China. *China Population, Resources and Environment*, Vol:18(2):8-12. Doi:10.1016/S1872-583X(09)60001-2
- Lawrence, T.J. (1998). Transfer of Development Rights. Ohio State University Fact Sheet. Columbus, OH: Ohio State University. Available online at Web Sitesi: <http://ohioline.osu.edu/cd-fact/1264.html>, Erişim Tarihi: 11.05.2015.
- Lawson, A. (2010). Transferable Development Right in NSW, Australian Planner, Vol:45(1): 24-25. Web Sitesi: <http://dx.doi.org/10.1080/07293682.2008.9982630>. Erişim Tarihi: 11.05.2015.

- Lee, F.G.(1998). Transferable Development Rights and the Deprivation of All Economically Beneficial Use: Can TDRs Salvage Regulations that Would Otherwise Constitute a Taking?. *University of Idaho Law Review*, Vol:34: 679-688.
- Levin, M.S. ve Gergacz, J.W.(1982). Comments Open Space Zoning: Agins v. City of Tiburon. *American Business Law Journal* (Pre-1986), Vol:19(4): 493-493.
- Levinson, A.(1997). Why Oppose TDRs?: Transferable Development Rights Can Increase Overall Development. *Regional Science and Urban Economics*, Vol: 27(3):283-296.
- Lewinsohn-Zamir, D.(1996). Conservation Game: The Possibility of Voluntary Cooperation in Preserving Buildings of Cultural Importance, The. *Harvard Journal of Law and Public Policy*, Vol: 20 (3): 733-789.
- Liggett, L. (1998). Density Transfer: The Pinelands Experience. www.state.nj.us/pinelands/density.htm, Erişim Tarihi: 5.12.2015.
- Lusvardi, W.(1999). Valuing Nature Land in Extinct Markets. *The Appraisal Journal*, Vol:67(3):293-305.
- Machemer, P.L. ve Kaplowitz, M.D.(2002). A Framework for Evaluating Transferable Development Rights Programmes. *Journal of Environmental Planning and Management*, 45(6), 773-795.
- Maher, V.G. (1994). Wipeouts and Their Mitigation: The Changing Context for Land Use and Environmental Law. *The Appraisal Journal*, Vol:62(1):157-157.
- Marcus, N.(1984). Air Rights in New York City: TDR, Zoning Lot Merger and the Well Considered Plan, *Brooklyn Law Review*, Vol: 50 (4): 867-912.
- McConnell, V. D.; Kopits, E. ve Walls, M.A.(2003). How Well can Markets for Development Rights Work?: Evaluating a Farmland Preservation Program. Resources for the Future. Washington D.C., USA.
- McConnell, V.D.; Walls, M. ve Kelly, F. (2007). Markets for Preserving Farmland in Maryland: Making TDR Programs Work Better. Harry R. Hughes Center for Agro-Ecology, Incorporated, Maryland, USA.
- McConnell, V. ve Walls, M. (2004). Incentive-Based Land Use Policies and Water Quality in the Chesapeake Bay, *Resources For The Future*, Washington, D.C., USA.
- Meck, S.(2002). Growing Smart Legislative Guidebook: Model Statutes for Planning and the Management of Change. *The American Planning Association*, Washington, D.C., USA.
- Merriam, D.H.(1968). Making TDR Work, *North Carolina Law Review*, Vol:56(1):11-139.
- Micelli, E.(2002). Development Rights Markets to Manage Urban Plans in Italy. *Urban Studies*, Vol:39(1):141-154. Doi: 10.1080/0042098022009912 2
- Morrison, J.(2010). Pacific Northwest Transfer of Development Rights (TDR) Policy Survey and TDR Glossary, *PLD Curtain Fellow*, Web Sitesi: <http://freepdfs.net/pacific-northwest-transfer-of-development-rights-tdr-policy/fbf26e0b5c524c6426b1b7aae514fc54>, Erişim Tarihi: 10.05.2015.
- Mundy, B. ve Lane, T.(2011). Preserving Agricultural and Forest Land: A TDR Approach. *Journal of Property Investment Finance*, Vol:29(4):566-574. Doi:10.1108/14635781111150402
- Nelson, A.C.(1992). Preserving Prime Farmland in the Face of Urbanization: Lessons from Oregon. American Planning Association, *Journal of the American Planning Association*, Vol:58(4): 467-467.
- Nelson, A.C.; Pruetz, R. ve Woodruff, D. (2013). The TDR Handbook: Designing and Implementing Transfer of Development Rights Programs. Island Press, USA.Do:10.1080/01944369208975830
- Nelson, R.H.(2009). The Puzzle of Local Double Taxation: Why do Private Community Associations Exist? *The Independent Review*, Vol:13(3):345-365.

- O'Connell, L. (2009). The Impact Of Local Supporters On Smart Growth Policy Adoption. *Journal of the American Planning Association*, Vol:75(3):281-291. Doi:10.1080/01944360902885495
- Oğuzman, O.; Seliçi, Ö. ve Oktay, S.(2013). Eşya Hukuku, 16. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul.
- Panayotou, T. (1994). Conservation of Biodiversity and Economic Development: The Concept of Transferable Development Rights. *Environmental and Resource Economics*, Vol:4(1):91-110. Doi: 10.1007/BF00691934
- Pizor, P.J.(1978). A Review of Transfer of Development Rights. *The Appraisal Journal*. Vol:46(3): 386–396.
- Platt, R.H. (2004). Toward Ecological Cities: Adapting to the 21st Century Metropolis. Environment: Science and Policy for Sustainable Development, Vol: 46(5):10-27. Doi:10.1080/00139150409604388
- Pruetz, R. ve Pruetz, E. (2007). Transfer of Development Rights Turns, *Planning & Environmental Law*, Vol:59(6):3-11. Doi:10.1080/15480755.2007.10394447
- Rabianski, J.S.; Gibler, K.M.; Clements, J.S. ve Tidwell, O.A. (2009). Mixed-use Development and Financial Feasibility: Part II - Physical, Phasing, Design and Public Policy Factors. *Real Estate Issues*, Vol:34(2):17-21.
- Renard, V. (2007). Property Rights and the Transfer of Development Rights: Questions of Efficiency and Equity. *The Town Planning Review*, Vol:78(1):41-60. Doi:10.3828/tpr.78.1.4
- Reynolds, A. (1996). Institutional Investment in Washington, D.C. *Real Estate Issues*, Vol:21(1):10-14.
- Rose, J.G.(1975). British and Recent American Precedents: A Proposal for the Separation and Marketability of Development Rights as a Technique to Preserve Open Space. In: Rose, J.G. (Ed.), The Transfer of Development Rights: A New Technique of Land Use Regulation. Center for Urban Policy Research, Rutgers University., New Jersey, USA, pp.795–89.
- Ryan, S.P.(2005). Transferable Development Rights for Natural Heritage Conservation in Queensland.
- Samsunlu, A. (2007). Toplu Konut Kanunu ve Türkiye'deki Uygulamaları, İçinde: Kent ve Planlama: Geçmiş Korumak Geleceği Tasarlamak-Ruşen Keleş'e Armağan-, İmge Kitabevi, Ankara.
- Scattoni, P. ve Falco, E. (2012). The Hidden Factor in Planning and Local Politics in Italy: The Case of Tuscany. *The Town Planning Review*, Vol:83(1):47-67. Doi:10.3828/tpr.2012.3
- Small, L.E. ve Derr, D.A. (1980). Transfer of Development Rights: A Market Analysis. *American Journal of Agricultural Economics*, Vol:62(1):130-135.
- Sönmez, N.Ö. (2006). Düzensiz Konut Alanlarında Kentsel Dönüşüm Modelleri Üzerine Bir Değerlendirme. *Planlama Dergisi*, Sayı: (2006/2):121-127.
- Spaans, M.; Janssen-Jansen, L. ve Van Der Veen, M. (2011). Market-oriented Compensation Instruments: Lessons for Dutch Urban Redevelopment. *Town Planning Review*, Vol:82(4): 425-440. Doi:10.3828/tpr.2011.25
- Sportza, L.M.(1999). Regional Approaches to Planning for Protected Areas and Conservation. *Environments*, Vol: 27(3):1-14.
- Swanson, T.(1999). Why is There a Biodiversity Convention? The International Interest in Centralized Development Planning. *International Affairs*, Vol:75(2):307-331. Doi:10.1111/1468-2346.00074
- Taintor, R.(2001). Transfer of Development Rights. Rhode Island Department of Environmental Management. Rhode Island.
- Tanrivermiş, H.(2008). Taşınmaz Değerlemede Gelir Çarpanları Yaklaşımı ve Türkiye'de Kentsel ve Kırsal Taşınmaz Değerleme Uygulamalarında Kullanım Olanakları, *Vergi Sorunları Dergisi*, Sayı:241:106-148, İstanbul.

- Tanrivermiş, H.(2016). Gayrimenkul Değerleme Esasları, SPL Lisanslama Sınavları Çalışma Kitaplar, Ders Kodu: 1014, İstanbul.
- Tavares, A. (2003). Can The Market be Used to Preserve Land. The Case for Transfer of Development Rights. Web Sitesi: [http://repositorium.sdum.uminho.pt/bitstream/1822/3224/1/NEAPPSeiell\(10\).pdf](http://repositorium.sdum.uminho.pt/bitstream/1822/3224/1/NEAPPSeiell(10).pdf), Erişim Tarihi: 11.05.2015.
- Thorsnes, P. ve Simons, G.P.(1999). Letting The Market Preserve Land: The Case For A Market Driven Transfer of Development Rights Program. *Contemporary Economic Policy*, Vol:17(2):256-266. Doi:10.1111/j.1465-7287.1999.tb00680.x
- Türker, M.(1999). Amerika Birleşik Devletlerinde Mahalli İdareler, İçinde: Dünyada Mahalli İdareler, İçişleri Bakanlığı Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü Yayınları, Ankara.
- Ulutaş, C. (2005). Kentsel Toprak Rantının Kamuya Kazandırılmasında Bir Araç Olarak İmar Haklarının Toplulaştırılması (Dikmen Vadisi Örneği), Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- Vandell, K. (2003). Preparing the Next Generation. *Real Estate Counselors Issues*, Vol:28(3):26-33.
- Vickory, F.A. and Diskin, B.A. (1997). Advances in Private Property Protection Rights: The states in the Vanguard. *American Business Law Journal*, Vol:34(4):561-605. Doi:10.1111/j.1744-1714.1997.tb00903.x
- Walls, M.A. ve McConnell, V.D.(2007). Transfer of Development Rights in US Communities: Evaluating Program Design, Implementation, and Outcomes. *Resources for the Future*, Washington DC, USA.
- Wang, H.; Ran, T.; Lanlan, W. ve Fubing, S.(2010). Farmland Preservation and Land Development rights Trading in Zhejiang, China, *Habitat International*, Vol:34(4):454-463Doi: 10.1016/j.habitatint.2009.12.004
- Ward, P. (2013). On the Use of Tradable Development Rights for Reducing Flood Risk. *Land Use Policy*, Vol:31:576-583.
- Wichelns, D. ve Kline, J.D. (1993). The Impact of Parcel Characteristics on the Cost of Development Rights to Farmland. *Agricultural and Resource Economics Review*, Vol:22(2):150-158. Doi:10.1017/S1068280500004731
- Winfrey, A.J. ve McCluskey, J.J.(2007). Takings of Development Rights with Asymmetric Information and an Endogenous Probability of an Externality, *Journal of Housing Economics*, Vol:16(3-4):320-333. Doi:10.1016/j.jhe.2007.08.003
- Xing, X.; Hartzell, D.J. ve Godschalk, D.R.(2006). Land Use Regulations and Housing Markets in Large Metropolitan Areas. *Journal of Housing Research*, Vol:15(1):55-79.
- Yamak, Y.(2006). İmar (Yapılanma) Haklarının Devri: Model-uygulama Alanları ve Sonuçlar, *Planlama Dergisi*, Sayı (Eylül-2006/1):63-73.
- Yaro, R.D.; Lane, R.N.; Pirani, R. ve Nicholas, J. (1998). Transfer of Development Rights for Balanced Development, In: *Proc. of a Conference Sponsored by the Lincoln Institute of Land Policy and Regional Plan Association*, USA, s.1-52.